



Stadt Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplans Nr. S/58/130

„Wohngebiet Welzower Straße“ (Spremlberger
Vorstadt)

Vorentwurf der Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Plangeber	Stadt Cottbus/Chóśebuz Vertreten durch GB Geschäftsbereich II Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Vorhaben	Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ (Spremlberger Vorstadt)
Planstand	Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung Stand 17.07.2025
Planverfasser	kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com
Umweltbericht/ Artenschutzfachbeitrag	IPP Hydro Consult GmbH Gerhart-Hauptmann-Straße 15, Süd 9 03044 Cottbus Tel.: 0355 – 75 70 05-0 E-Mail: ihc@ipp-hydro-consult.de

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

- Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgegenstand	4
1.1.	Zweck und Ziel der Planung.....	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1.	Räumliche Lage	6
2.2.	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.3.	Bebauung und Nutzung.....	8
2.4.	Erschließung	9
2.5.	Ver- und Entsorgung.....	9
2.6.	Topographie	11
2.7.	Natur, Umwelt, Hochwasserschutz	11
2.8.	Altlasten und Kampfmittel	14
2.9.	Denkmalschutz	14
2.10.	Bergbauliche Tätigkeit	14
2.11.	Emissionen	14
3.	Planungsbindungen	15
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	15
3.2.	Flächennutzungsplanung	15
3.3.	Landschaftsplan	17
3.4.	Städtebauliches Konzept.....	19
4.	Bauplanerische Festsetzungen.....	21
4.1.	Art der baulichen Nutzung	21
4.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	22
4.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4.	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	24
4.5.	Verkehrsflächen.....	24
4.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
4.7.	Kennzeichnungen	26
4.8.	Grünordnerische Festsetzungen.....	26
4.9.	Hinweise	26
4.9.1.	Kampfmittel.....	26
4.9.2.	Denkmalschutz	26
5.	Flächenbilanz.....	28
6.	Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag	28
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	29
8.	Finanzielle Auswirkungen	29
9.	Verfahren	29
10.	Rechtsgrundlagen.....	30
11.	Quellen.....	32

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Zweck und Ziel der Planung

1. Aufgrund steigender Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Cottbus, ergibt sich die Erforderlichkeit der Entwicklung neuen Wohnraums (vgl. Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebuz“ - WoKo 2021). Insbesondere in der Spremberger Vorstadt wird unter anderem aufgrund der Ansiedlung der Universitätsmedizin ein Einwohnerzuwachs von 920 Personen bis 2040 prognostiziert, woraus sich ein Bedarf von 400 neuen Wohneinheiten ergibt (vgl. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Welzower Straße“).
2. Insbesondere die Nachfrage nach Eigenheimbauland steigt, im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebuz kann aufgrund des fehlenden Angebots dieser Nachfrage derzeit nicht nachgekommen werden. Um Abwanderungen zu verhindern, soll dieses Segment künftig stärker bedient werden und zusätzliche Standorte entwickelt werden (vgl. Handlungsempfehlung aus dem Wohnungsmarktkonzept, Beschluss STVV 2022).
3. Die Entwicklung von Eigenheimbauland entspricht darüber hinaus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebuz 2035 ([INSEK 2019](#)), das die Förderung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformen zur Sicherung der städtischen Wohn- und Lebensqualität vorsieht.
4. Auf den derzeit als Grabeland genutzten Flächen ist die Errichtung eines Wohngebiets mit bis zu zehn Einfamilienhäusern geplant. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rd. 1,6 ha.
5. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.
6. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Welzower Straße“ leistet die Stadt Cottbus/Chósebuz einen Beitrag zur Ausweisung neuen Wohnraums. Hierfür sollen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

7. Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.
8. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da es sich bei der Errichtung von Einfamilienhäusern nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist zur Umsetzung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
9. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen.
10. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.
11. Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Entsprechend der zukünftigen Flächenausweisungen des Plangebiets im Bebauungsplan werden die Flächen im FNP im Parallelverfahren geändert.
12. Der Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich wurde am 31.05.2024 gefasst.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Räumliche Lage

1. Die kreisfreie Stadt Cottbus/Chóšebuz befindet sich im Südosten des Bundeslands Brandenburg und wird umgeben vom Landkreis Spree-Neiße. Sie liegt inmitten der Niederlausitzer Braunkohleregion. Zu der Stadt gehören 19 Ortsteile, das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Spremberger Vorstadt, dem mit 13.860 Einwohner:innen (Stand 12/2023, Quelle: Stadt Cottbus o. J.) drittewohnerreichsten Ortsteil. Der Ortsteil Spremberger Vorstadt befindet sich südlich der Stadtmitte.

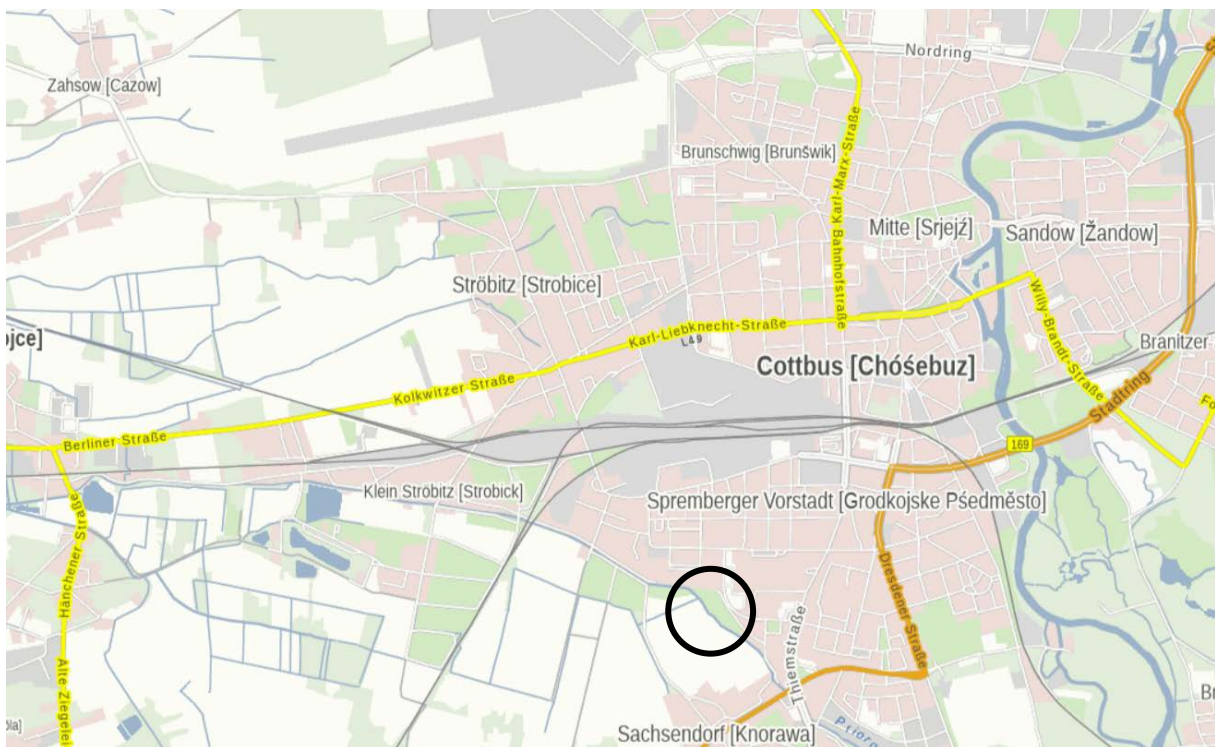


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Cottbus/Chóšebuz (Quelle: BrandenburgViewer)

2. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Medizinischen Universität Lausitz – Carl Thiem. Es wird im Nordosten und Osten von der Welzower Straße, im Südwesten von Einfamilienhausbebauung und dem Priorgraben sowie im Nordwesten von weiterem Grabeland begrenzt. Das Zentrum der Stadt Cottbus/ Chóšebuz ist circa 3,5 km und der Hauptbahnhof circa 1,5 km vom Plangebiet entfernt.
3. Der Priorgraben, der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, bildet die Grenze des Siedlungsbereichs zum Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Priorgraben und stellt somit den Rand des Siedlungsbereichs dar. Die um-

gebene Bebauung des Plangebietes ist einerseits geprägt von Einfamilienhäusern sowie gärtnerisch genutztem Grabeland. Andererseits befinden sich unmittelbar nördlich der Welzower Straße die Gebäude der Medizinischen Universität Lausitz – Carl Thiem. Das Plangebiet stellt somit den Übergang zwischen naturnaher und urbaner Lage dar.

4. Die unmittelbar umliegenden Gebäude sind in Größe und Form relativ ähnlich. Die Geschossigkeit ist überwiegend auf zweigeschossige Gebäude beschränkt. Im Bereich der geplanten Zufahrt befinden sich zudem mehrstöckige Wohn- und Verwaltungsgebäude. Die vorhandene Dachstruktur besteht aus Sattel-, Flach- und Walmdächern.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

5. Der Geltungsbereich ist circa 1,6 ha groß und umfasst folgende Flurstücke (vgl. Abbildung 2):

Gemarkung Spremberger Vorstadt

Flur 150: 37 tlw., 46 tlw., 56 tlw.

Flur 151: 22 tlw., 27 tlw., 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47 tlw., 52 tlw.

Gemarkung Sachsendorf

Flur 154: 353 tlw., 343 tlw., 1040 tlw.

6. Die Flurstücke 36, 37, 38, 39 und 40 befinden sich in privatem Eigentum. Die restlichen Flurstücke sind Eigentum der Stadt Cottbus/Chóśebuz.



Abbildung 2: Flurstücke im Geltungsbereich (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Rahmen des Vorentwurfs aufgrund des Wegfalls der zweiten Zuwegung von Norden sowie der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche geändert. Damit verkleinert sich der Geltungsbereich von 16.721 m² (gemäß Aufstellungsbeschluss vom 31.05.2023) auf 16.671 m².

2.3. Bebauung und Nutzung

8. Die Flurstücke im städtischen Eigentum werden derzeit als Grabeland verpachtet. Bei Grabeland handelt es sich gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BKleinG nicht um einen Kleingarten. Es handelt es sich um eine Zwischennutzung von Grundstücken, welche vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden dürfen und von baulichen Anlagen freizuhalten sind.
9. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich zwei Gebäude mit Baugenehmigung. Der Umgang mit diesen wird derzeit von der Stadt Cottbus/Chóšebuz geklärt. Darüber hinaus sind auf den Flurstücken eingeschossige Flachbauten zur gärtnerischen Nutzung vorhanden.

10. Die Flurstücke in privatem Eigentum werden ebenfalls gärtnerisch genutzt.
11. Grundsätzlich weist das Plangebiet aufgrund der momentanen Nutzung einen geringen Versiegelungsgrad auf.

2.4. Erschließung

12. Das Plangebiet hat Anschluss an die Welzower Straße, die die Verbindungsstraße zwischen der Leipziger Straße, mit Anschluss an die Thiemstraße sowie die Thiemstraße als solche bildet. Die Thiemstraße bildet die Verbindungsstraße zwischen dem Hauptbahnhof und der Bundesstraße 169. Letztere liegt circa 600 m südlich des Plangebiets.
13. Die Welzower Straße verfügt über einen beidseitigen Fuß- und Radweg.
14. Über die Thiemstraße, in circa 600 m Entfernung, ist das Plangebiet an das städtische Straßenbahnnetz angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich circa 450 m entfernt. Die Bahntrasse verläuft circa einen Kilometer nördlich.
15. Innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits Erschließungsflächen in Straßenbaulast der Stadt Cottbus/Chóšebuz vorhanden. Bei dem Flurstück 27 (Welzower Straße) handelt es sich um einen unbefestigten Weg, der zur Erschließung durch die Pächter:innen und Einfamilienhausbesitzer:innen von der östlich verlaufenden Welzower Straße genutzt wird. Auf dem Flurstück 47 befindet sich ein unbefestigter Fußweg als Durchgang zum Priorgraben sowie einer Brücke über den selbigen.

2.5. Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

16. Gemäß Stellungnahme der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG) können die geplanten Einfamilienhäuser durch Verlängerung der Trinkwasserversorgungsleitung 90x8,2 PE80 und durch Bau entsprechender Trinkwasseranschlüsse druckgerecht versorgt werden. Als zweite Variante ist die Trinkwasserversorgung auch über die Versorgungsleitung 180x16,4 PE80 nördlich der Welzower Straße möglich. Ein Ringschluss der o.g. Versorgungsleitungen ist nicht erforderlich.

Schmutzwasser

17. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Abwasserentsorgung der Stadt Cottbus/ Chóse-buz ist die Schmutzwasserentsorgung des betreffenden Bereiches durch die öffentliche zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus/ Chóse-buz ausgehend vom südlich der Welzower Straße 27 gelegenen Schmutzwasserkanal 200 STZ über einen neu zu errichtenden Anschlusspunkt sicherbar. Ausgehend von diesem Anschlusspunkt ist bis zur geplanten Zufahrtsstraße des Baugebietes ein Freigefällesamm-ler DN 200 zu errichten, an dessen Ende ein Übergabeschacht zur privaten Grund-stücksschmutzwasseranlage vorzusehen ist.
18. Die Schmutzwasserbeseitigungsanlagen sind vorzugsweise in öffentlichen Flächen un-terzubringen.

Löschwasser

19. Gemäß Stellungnahme der LWG kann das Löschwasser für den Grundschutz aufgrund des Löschwasservertrages mit der Stadt Cottbus/ Chóse-buz in den Wasserversorgungs-anlagen der LWG im Löschbereich des Bebauungsplans in Höhe von maximal 96 m³/h für mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. In den lokalen Trinkwasseranlagen kann kein Löschwasser für den Grundschutz vorgehalten werden.

Niederschlagswasser

20. Gemäß Stellungnahme des Amtes 70 der Stadt Cottbus/ Chóse-buz ist die Ableitung des Niederschlagswassers nicht gesichert, da in der Nähe keine Regenwasserkanali-sation mit entsprechender Kapazität vorhanden ist. Gemäß § 54 Abs. 4 Satz.1 des Bran-denburgischen Wassergesetzes (BbgWG), ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Be-lange nicht entgegenstehen.

Abfallentsorgung

21. Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/ Chóse-buz (Abfallentsorgungssatzung) vom 30.10.2019. Gemäß Stellung-nahme des Amtes 70 der Stadt Cottbus/ Chóse-buz sind zukünftig alle Grundstücke mit Einfamilienhäusern an die öffentliche Abfallentsorgung nach der Abfallentsorgungs-satzung der Stadt Cottbus/ Chóse-buz anzuschließen. Satzungsgemäß sind u. a. die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehältnisse nach § 22 sowie Standplätze und Transportwege von Abfallbehältern nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung zu be-achten.

22. Die Befahrbarkeit des Geltungsbereichs mit einem 3-achsigen Entsorgungsfahrzeug ist durch einen Wendehammer gewährleistet. Alle Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung am Fahrbahnrand der befahrbaren Straße bereit zu stellen. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.
23. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes ist das Vorhandensein und die Lage weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen nicht bekannt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.6. Topographie

24. Das Gelände fällt von der Welzower Straße bis zur Erschließungsstraße und darüber hinaus gehend bis zum Priorgraben stark ab.
25. Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt zwischen 72,7 m ü. NHN bis 70,9 m ü. NHN von Nord nach Süd sowie zwischen 74 m ü. NHN bis 71,4 m ü. NHN von Ost nach West. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt somit bis zu 2,6 m.

2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

26. Im Baugebiet sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, europäische Vogelschutzgebiete oder Biotopie vorhanden bzw. bekannt.
27. Mit dem Priorgraben beginnt das Landschaftsschutzgebiet Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets sind mehrere Biotopie vorhanden.
28. Bei den westlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesen handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit bioklimatischer Ausgleichsfunktion. Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung erfolgt die Durchlüftung der Stadt von Westen aus den Sachsendorfer Wiesen über die Spremberger Vorstadt in die Stadt hinein.
29. Der Standort weist laut Landschaftsplan Niedermoor auf. Die Böden sind auf Grund ihrer Fruchtbarkeit als wertvoll einzustufen.

30. Innerhalb des Plangebiets ist Baumbestand vorhanden. Dieser ist zu erhalten und zu schützen bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die [Cottbuser Baumschutzsatzung](#) ist entsprechend zu berücksichtigen.
31. An das Plangebiet angrenzend verläuft der Priograb. Dieser wird mit einem Gewässerrandstreifen von 5 m zur Böschungsoberkante festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Dieser Gewässerrandstreifen dient gleichzeitig der Bewirtschaftung des Gewässers. Über den Fuß- und Radweg mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Unteren Wasserbehörde ist der Gewässerrandstreifen zu Unterhaltungszwecken an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen.

Hochwasser

32. Bei dem Priograb handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung. Für diese liegen keine Hochwasserrisikokarten vor. Das Hochwasserrisikogebiet für den Priograb ist lediglich vom Abzweig Mühlgraben in Madlow bis zur B169/Saarbrücker Str. in der [Auskunftsplattform Wasser](#) dokumentiert (vgl. Abbildung 3). Gemäß Stellungnahme des Fachbereichs Grün- und Verkehrsflächen der Stadt Cottbus/Chóśebuz besteht die Annahme, dass für den Priograb ein Hochwasserrisiko mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ200) besteht.

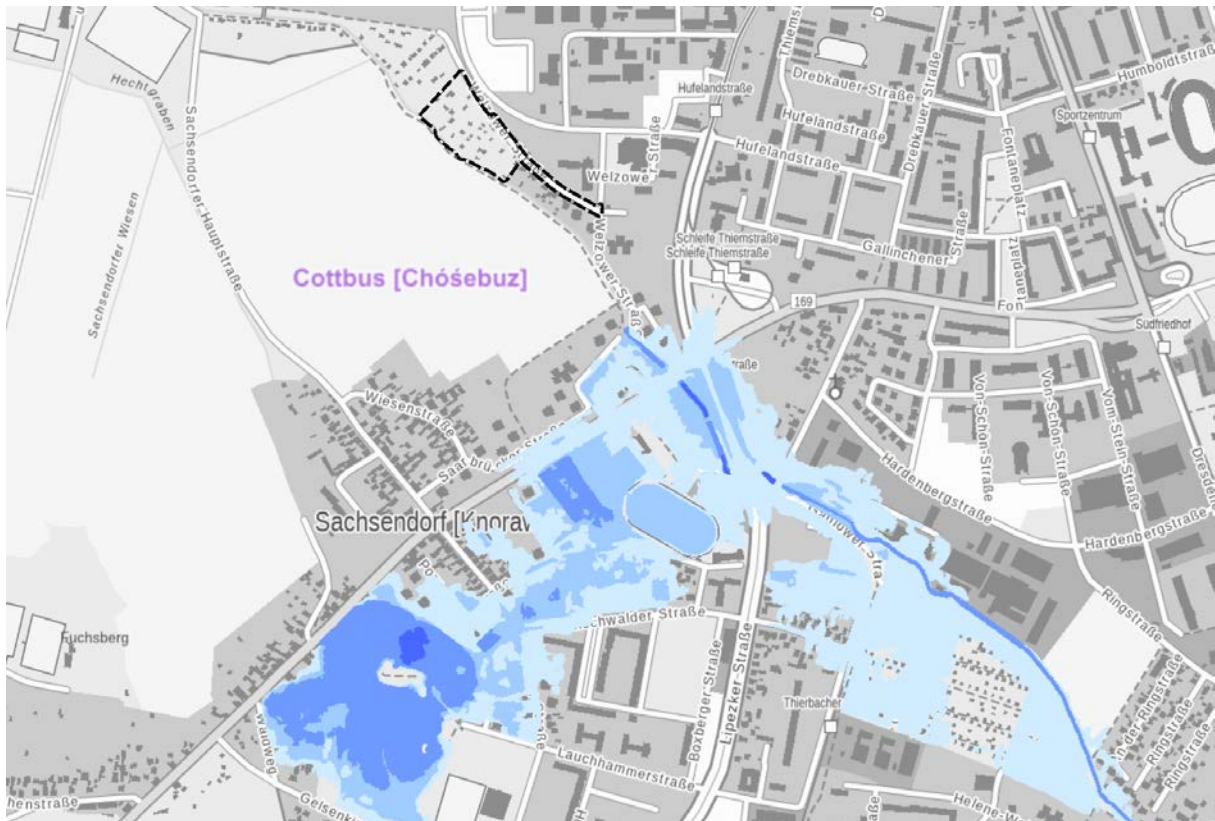


Abbildung 3: Hochwasserrisikogebiet mit geringer Wahrscheinlichkeit (HQ200) (Quelle: Auskunftsplattform Wasser)

33. Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB sind in Bebauungsplänen lediglich festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG (HQ100) nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Eine Darstellung oder Modellierung erfolgt demnach nicht.

Baugrund

34. Zur Bewertung der Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen des Verfahrens ein Baugrundgutachten erstellt.
35. Im Bereich Welzower Straße wurden stark wechselhafte Böden mit teils organischen und bindigen Anteilen sowie Auffüllungen festgestellt. Der Baugrund ist nur eingeschränkt tragfähig und versickerungsfähig, bei hohem Grundwasserstand und Frostempfindlichkeit. Für Gründung, Erdbau und Entwässerung sind besondere bautechnische Maßnahmen wie Bodenverbesserung, Wasserhaltung und Verdichtung erforderlich.

2.8. Altlasten und Kampfmittel

- 36. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen zu Altlasten oder Kampfmittel bekannt.
- 37. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.9. Denkmalschutz

- 38. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes sind keine Bodendenkmale im Bebauungsgebiet vorhanden bzw. bekannt.
- 39. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.10. Bergbauliche Tätigkeit

- 40. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes sind keine bergbaulichen Tätigkeiten im Bebauungsgebiet vorhanden bzw. bekannt.
- 41. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.11. Emissionen

- 42. Die geplante Bebauung des Plangebiets liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches von Emissionen der Welzower Straße (60-65 dB(A) tags, 50-55 dB(A) nachts). Die Emissionswerte liegen damit über den Richtwerten der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts).
- 43. Die Einhaltung der Schallschutzwerte durch bauliche Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Ziele des LEP-HR

1. Gemäß Z 5.2 *Anschluss neuer Siedlungsflächen* sind diese an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Durch die vorhandene angrenzende Bebauung und des Priorgrabens als natürliche Grenze des Siedlungsbereichs wird diesem Ziel Rechnung getragen.
2. Gemäß Z 5.6 *Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung* sind Berlin, das Berliner Umland sowie Ober- und Mittelzentrum Schwerpunkt für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Oberzentrum Cottbus/ Chóseebuz wird dieses Ziel erfüllt.

3.2. Flächennutzungsplanung

3. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóseebuz vom April 2004 in der Planfassung vom Februar 2022 ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünfläche dargestellt (vgl. Abbildung 4). Teile der Flurstücke 36-39 sind als Wohnbaufläche dargestellt. An das Plangebiet grenzen weitere Wohnbau- und Grünflächen an.

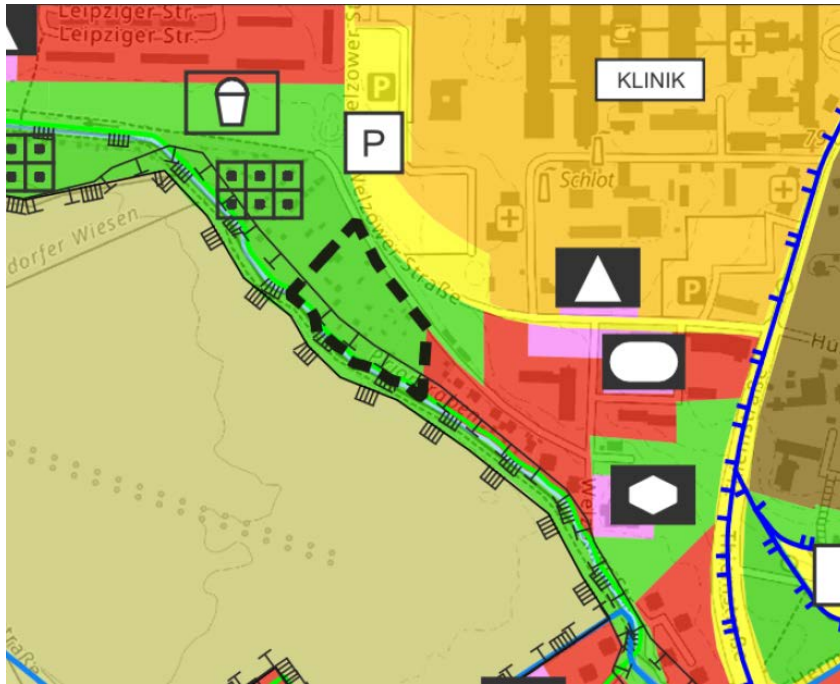


Abbildung 4: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom Februar 2022

4. Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans vom 2023 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abbildung 5).

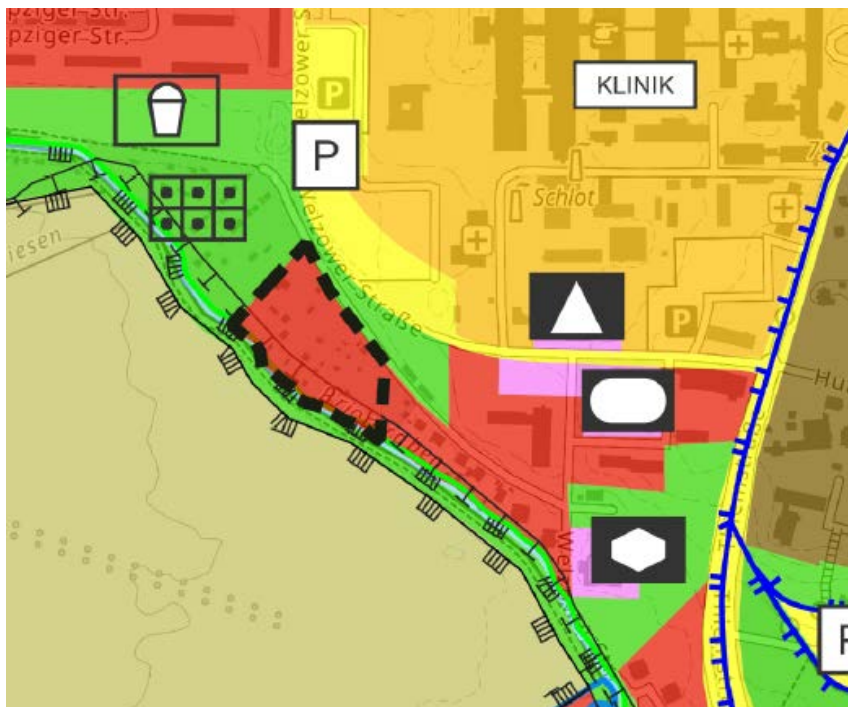


Abbildung 5: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom März 2025

5. Es wird davon ausgegangen, dass der gegenständliche Bebauungsplan früher Rechtskraft erlangt als der Flächennutzungsplan. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert werden, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nachzukommen. Die Änderung des Flächennutzungsplans Cottbus/ Chóseebuz umfasst einen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe Abbildung 3), der im Zuge der Änderung als Wohnbaufläche dargestellt wird.

3.3. Landschaftsplan

6. Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chóseebuz mit Stand vom Juli 2023 im Teilplan „Entwicklungskonzept“ (siehe Abbildung 5) werden für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen:

Klima und Lufthygiene: Bestand, Erhalt und Sicherung von Niedermoorstandorten als Kohlenstoffdioxid-Senke

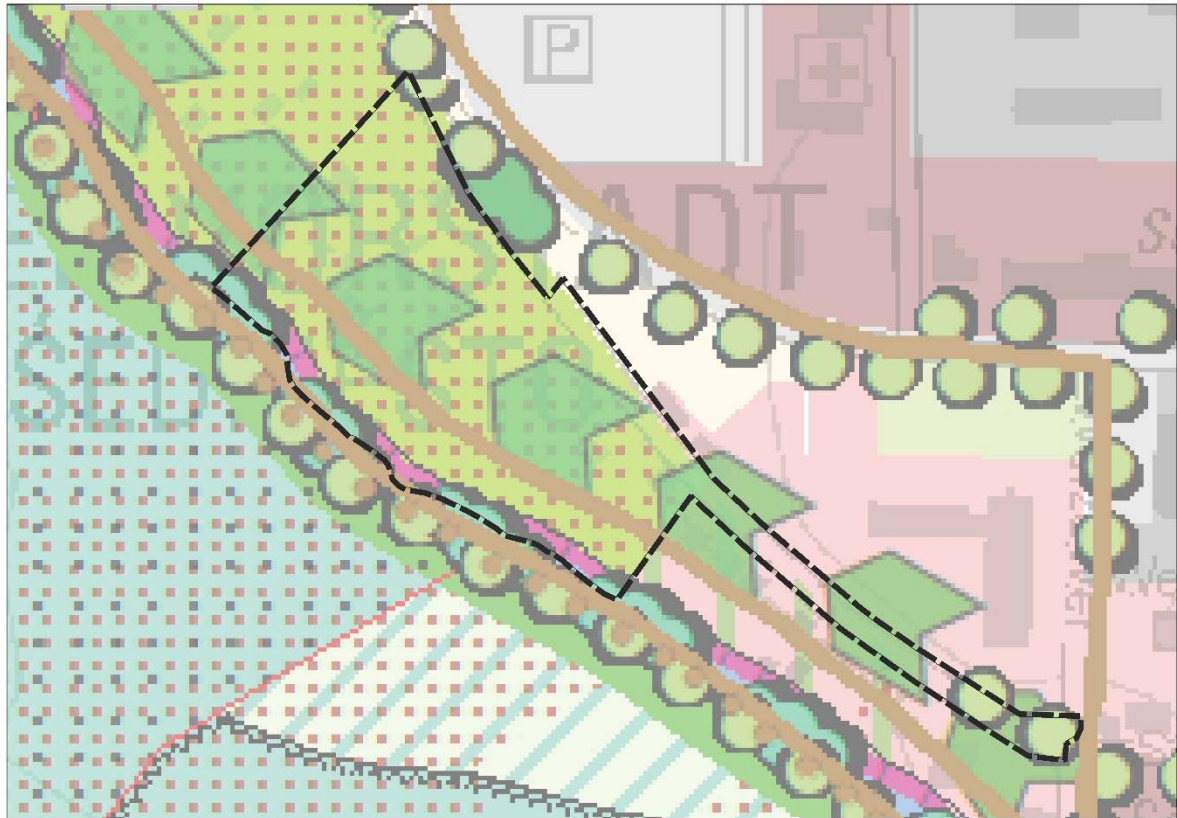
Biotop- und Artenschutz: Bestand und Erhalt standorttypischer Gehölzsäume an Gewässern sowie Entwicklung von Alleen und Baumreihen

Grün-, Frei- und Erholungsflächen: Bestand und Erhalt von Grünflächen; Erhalt und Entwicklung von Grünzügen und grünen Wegebeziehungen sowie Erhalt regional bedeutsamer Radwege

Schutzgebiete und geschützte Biotope: Bestand und Erhalt von Flächen des stadtweiten Biotopverbunds

Siedlungs- und Verkehrsflächen: Bestand und Erhalt von Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland

Boden- und Landschaftswasserhaushalt: Entwicklung erosionsvermeidender Maßnahmen



Boden- und Landschaftswasserhaushalt

Bestand / Erhalt	Entwicklung
	Erosionsvermeidende Maßnahmen vorsehen

Biotop- und Artenschutz

Bestand / Erhalt	Entwicklung
	anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
	Alleen und Baumreihen

Grün-, Frei- und Erholungsflächen

Bestand / Erhalt	Entwicklung
	regional bedeutsame Radwege

Siedlungs- und Verkehrsflächen

Bestand / Erhalt	Entwicklung
	Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland M1 / M2 / M3 / M4 / M5 / M6 / M7
	hoher Grünanteil
	Planflächen des FNP mit baulicher Nutzung > 5 ha

Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom Juli 2023 (Quelle: Landschaftsplan Cottbus/Chóšebuz, Karte 7: Entwicklungskonzeption)

3.4. Städtebauliches Konzept

7. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zehn Einzel- und Doppelhäusern entlang der Welzower Straße vor (vgl. Abbildung 7). Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Welzower Straße.
8. Dazu ist der Ausbau der bisher unbefestigten Straßenverkehrsfläche in einer Verkehrsraumbreite von 8,5 m (inkl. Sicherheitsstreifen und Versickerungsmulden) vorgesehen. Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Teil des Bebauungsplans. Es ist geplant, die Straßenraumbreite wie folgt aufzuteilen: 1 m Sicherheitsstreifen, 5,5 Fahrbahn, 0,5 m Sicherheitsstreifen, 1,5 m Versickerungsmulde.
9. Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird im Kreuzungsbereich der auszubauenden Straße und der Stichstraße ein Wendehammer für ein 3-achsiges Fahrzeug errichtet.
10. Der vorhandene Fuß- und Radweg mit Anschluss an den Priograbens bleibt erhalten. Beide Verkehrsflächen werden als öffentliche Flächen festgesetzt, um die Durchwegbarkeit und Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets für alle aufrecht zu erhalten.
11. Die Straßenverkehrsfläche ist so zu planen, dass der im Kreuzungsbereich der geplanten Verkehrsfläche mit der Welzower Straße vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Bebauungsplan „Wohngebiet Welzower Straße“ der Stadt Cottbus/ Chóśebuz

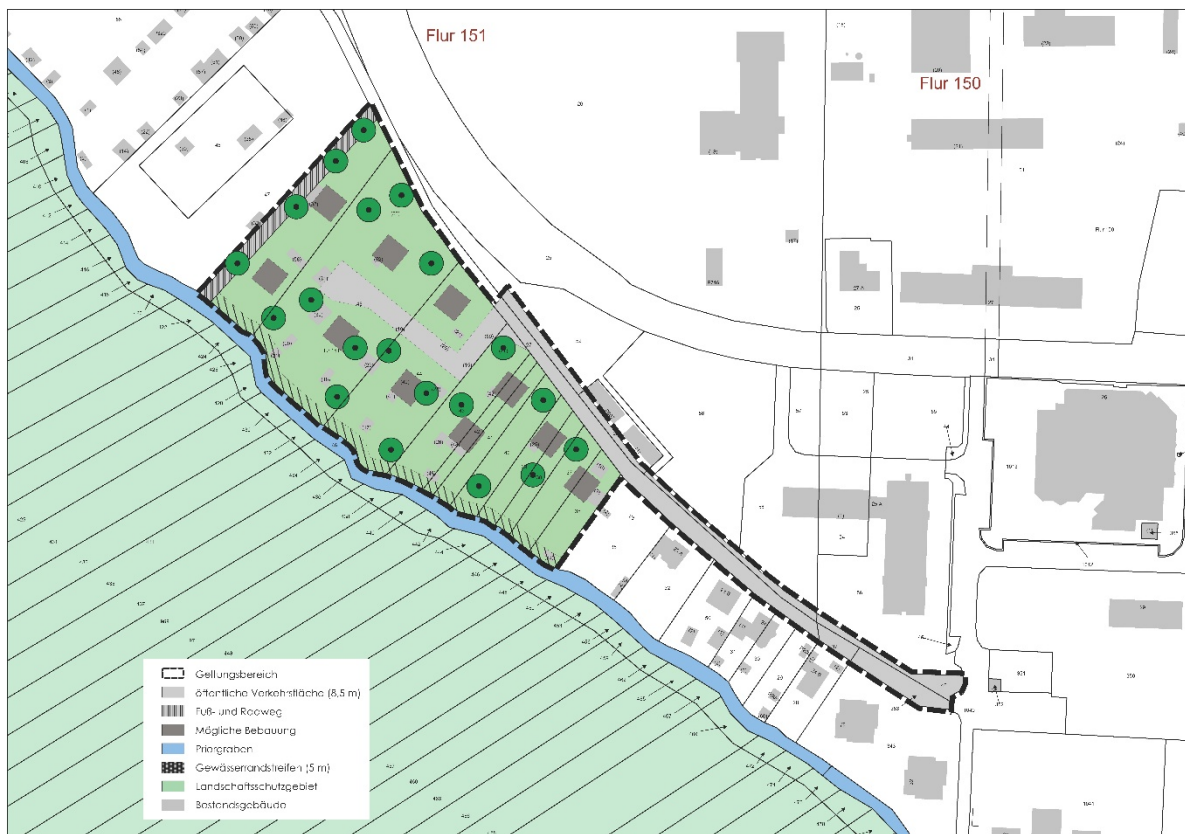


Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

4. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

12. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden, die einen behutsamen Übergang zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und der städtischen Bebauung schafft.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO,
§1 Abs. 2 Nr. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiete (WA) festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Der Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 4 Abs. 1 BauNVO, wonach Allgemeine Wohngebiete vorrangig der Wohnnutzung dienen. Mit der Zulässigkeit der sonstigen Nutzungen wird dennoch die Möglichkeit einer dem städtischen Charakter angepassten wohnortnahen Versorgung ermöglicht. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich damit auch an der bebauten Umgebung, die neben der gärtnerischen- und Wohnnutzung durch Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden geprägt ist.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO resultiert aus dem erhöhten Flächenbedarf, der mit den einzelnen Nutzungen einhergeht. Mit dem Flächenbedarf verbunden ist zudem eine großflächige Versiegelung von Flächen, die einer behutsamen Entwicklung des Übergangs zwischen städtischem und naturnahem Raum nicht gerecht wird. Darüber hinaus ist bei Ansiedlung dieser Nutzungen am Standort mit einem überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen und zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Der Standort sowie die Erschließungssituation sind für eine derartige Nutzung nicht geeignet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante) bestimmt.

Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 S. 1 und
§ 19 BauNVO

3. Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf 0,3 festgesetzt.
4. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen ist unzulässig.

Die in dem Allgemeinen Wohngebiet abweichende Festsetzung vom Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO, der eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt, ergibt sich aus dem Anspruch einer möglichst geringen Neuversiegelung im Plangebiet, um den städtebaulichen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung Rechnung zu tragen und einen behutsamen Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 S. 1 und
§ 20 Abs. 1 BauNVO

5. Die Zahl der Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf maximal zwei festgesetzt.

Diese Festsetzung ergibt sich aufgrund der Geschossigkeit der umliegenden Einfamilienhäuser, die sich überwiegend auf zwei Geschosse beläuft. Darüber hinaus ermöglicht die Beschränkung der Geschosse einen fließenden Übergang zu den angrenzenden als Grabeland genutzten Grundstücken und dem Naturraum entlang des Priograbens.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 S. 1 und
§ 18 BauNVO

6. Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Oberkante (OK) definiert. Sie bezieht sich auf das höchstgelegene Teil des Bauwerks, wie die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder die Firsthöhe bei geneigten Dächern.
7. Die Oberkante ist in dem Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 8 m festgesetzt.
8. Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten.
9. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Ermittelt wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen Straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Diese Festsetzung ergänzt die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und soll dazu beitragen, dass sich die Gebäude in ihrer Höhe in die Umgebungsbebauung integrieren und einen fließenden Übergang zu den angrenzenden als Grabeland genutzten Grundstücken und dem Naturraum entlang des Priograbens ermöglichen. Die zulässige Überschreitung durch untergeordnete technische An- und Aufbauten trägt unter anderem der Zulässigkeit baulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Rechnung.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und
§ 6 BbgBo

10. Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
11. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Bauweise dient der Gestaltung des Ortsbildes. Sie ermöglicht eine lockere, kleinteilige Baustruktur, als Übergang zwischen dem Naturraum und dem Grabeland sowie der angrenzenden Bebauung. In Verbindung mit der Grundflächenzahl wird durch die Festsetzungen der Bauweise die Flächeninanspruchnahme reduziert. Durch die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern wird dennoch eine nachhaltige und effiziente Flächennutzung ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

12. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Mit der Festsetzung der Baugrenze soll sichergestellt werden, dass sowohl eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen gegeben ist als auch eine in die Grundstückstiefe gestaffelte Bebauung vermieden wird. Darüber hinaus tragen sie der Einhaltung von Abstandsflächen zu angrenzenden baulichen Anlagen und Straßenverkehrsflächen sowie der Freihaltung des Gewässerrandstreifens von jeglicher Bebauung Rechnung.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Hofflächen, Wegen und Zufahrten reduziert die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein notwendiges Maß und wirkt dabei förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser.

4.4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

13. Die zeichnerisch festgesetzte zu belastende Fläche ist folgendermaßen zu belasten:

F1	Die Fläche F1 ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Unteren Wasserbehörde zu belasten. Eine Bebauung durch andere ist unzulässig.
----	---

4.5. Verkehrsflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

14. Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Sie werden von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie

abgegrenzt. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

15. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche resultiert aus der bereits bestehenden Straßenbaulastträgerschaft durch die Stadt Cottbus/Chóśebuz für einen Teilbereich der Verkehrsflächen. Zudem wird durch die Festsetzung die Durchwegbarkeit des naturnahen Gebiets und die Erreichbarkeit des Priorgrabens aufrechterhalten. Die Festsetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem privaten Grundstück wirkt einer großflächigen Versiegelung und Inanspruchnahme des öffentlichen Raums für den Ruhenden Verkehr entgegen.

4.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 Abs. 9 BbgBO

Hofflächen, Wege und Zufahrten

16. Hofflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten ist unzulässig.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Hofflächen, Wegen und Zufahrten reduziert die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein notwendiges Maß und wirkt dabei förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser.

4.7. Kennzeichnungen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 38 WHG

17. Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m beidseitig der Böschungskante einzuhalten. Eine Bebauung der Flächen ist unzulässig.

Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

4.8. Grünordnerische Festsetzungen

18. Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Begründung

Der Erhalt von Bäumen und Sträuchern unterstützt die Artenvielfalt vor Ort. Sie schaffen mit zunehmender Entwicklung Stätten für die Fortpflanzung der Avi-Fauna und dienen andererseits als Nahrungshabitat für Kleinsäuger, Insekten und Vögel. Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus/Chóśebuz ist entsprechend anzuwenden.

4.9. Hinweise

4.9.1. Kampfmittel

19. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.9.2. Denkmalschutz

20. Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

21. Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5. FLÄCHENBILANZ

Flächenaufteilung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Welzower Straße“

Geltungsbereich	16.679 m²	1,6 ha
Allgemeines Wohngebiet	12.940 m ²	1,3 ha
<i>Davon Baugrenze</i>	8.577	0,9 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	3.168 m ²	0,3 ha
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	571 m ²	0,06 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz

6. UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

39. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er wird zusammen mit dem Umweltbericht derzeit erarbeitet und zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans ausgelegt.
40. Im Rahmen des Umweltberichts wurden erste Aussagen zur Erfassung und zum Vorkommen relevanter Schutzgüter getroffen. Das Plangebiet weist überwiegend eine gärtnerische Nutzung mit geringer Versiegelung und gutem Durchgrünungsgrad auf. Potenzielle Habitatfunktionen bestehen für Fledermäuse, Brutvögel sowie vereinzelt für Biber und Fischotter entlang des angrenzenden Priorgrabens. Die vorhandenen Biotoptypen sind überwiegend von mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung. Zudem wird das Vorhandensein von Moorböden vermutet, was die Bedeutung der Fläche für den Grundwasserhaushalt und den Klimaschutz unterstreicht. Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen stehen aus. Erste Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung möglicher Auswirkungen wurden bereits formuliert.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

41. Das geplante Vorhaben führt somit zu einem Eingriff in die Schutzgüter, dessen Ausgleich grundsätzlich über die im Bebauungsplan vorgesehenen Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sowie potenziell daraus entstehende Biotope angestrebt wird.
42. Darüber hinaus ist von baubedingten Auswirkungen auszugehen.

8. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

43. Der Stadt Cottbus/Chóšebuz als Auftraggeber entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Planungskosten, die im Haushalt eingestellt sind. Für die Umsetzung des Vorhabens können für die Stadt weitere Kosten, insb. Erschließungskosten anfallen.

9. VERFAHREN

44. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebiets mit circa zehn Gebäuden in der Stadt Cottbus/Chóšebuz.
45. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB erforderlich. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Aufstellungsbeschluss

46. Am 31. Mai 2023 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ (Spremlberger Vorstadt) sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für einen Teilbereich mit der Beschlussnummer IV-013/23 gefasst. Der Beschluss wird zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chóšebuz bekannt gemacht.

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Stand 27.03.2025

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung - CBSchS) vom 27. Februar 2013.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G v. 25.02.2021(BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Gesetz über die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6], S.22).

11. QUELLEN

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Stadt Cottbus/Chósebz (2021): **Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung** in der Stadt Cottbus/Chósebz.

Stadt Cottbus/Chósebz (2019): Cottbus/Chósebz 2035. **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**.

Stadt Cottbus/Chósebz (2022): **Flächennutzungsplan** der Stadt Cottbus/ Chósebz mit Rechtswirksamkeit vom 06.08.2003 und der dazu bekanntgemachten Planfassung vom 07.02.2022.

Stadt Cottbus/Chósebz (2023): **Entwurf des Flächennutzungsplans** der Stadt Cottbus/Chósebz vom Juni 2023.

Stadt Cottbus/Chósebz (2023): **Entwurf des Landschaftsplans** der Stadt Cottbus/Chósebz Juli 2023.

Stadt Cottbus/Chósebz (2019): **Integriertes Stadtentwicklungs- und Stadtumbaukonzept** Cottbus 2035.

Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU): **Auskunftsplattform Wasser** [online] https://apw.brandenburg.de/?feature=showNodesInTree%7c%5b%5b256.399,256.444,256.411,256.445%5d,true&th=zr_gw_me [Zugriff am 27.03.2025].

Stadt Cottbus/Chósebz: **Geoportal** [online]. <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx> [Zugriff am 27.03.2025].