



Stadt Cottbus / Chóšebuz

OT Gallinchen

1. Änderung des Bebauungsplans „Waldparksiedlung“ OT Gallinchen

Entwurf der Begründung zur Beteiligung

Bearbeitungsstand: 10.01.2025

Plangeber: Stadt Cottbus/Chósebus
vertreten durch
GB II – Bau, Umwelt & Strukturentwicklung
Dezernat II für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Investor: Schröter-Immobilien
Kreuzgasse 12
03044 Cottbus

Planverfasser:



kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus
info@kollektiv-stadtsucht.com
0355 / 75 21 66 11

Mitarbeitende: Lucas Opitz, M. Sc., Stadtplaner
Hanna Zeißig, M.Sc.
Lukas Breuning

Inhalt

1. Einführung	5
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation	5
2.1 Städteräumliche Einbindung	5
2.2 Bebauung und Nutzung	6
2.3 Erschließung	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Natur, Umwelt, Hochwasserschutz	7
2.6 Eigentumsverhältnisse	7
2.7 Altlasten und Kampfmittel	8
2.8 Bodenschutz.....	8
3. Planungsbindungen.....	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	8
3.2 Landes- und Regionalplanung	9
4. Planungskonzept.....	10
5. Planinhalt	11
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	18
5.5 Hinweise.....	25
6. Sonstige Hinweise zum Umweltbericht	28
6.1 Größe und Qualität der Pflanzen	28
6.2 Schutz der Pflanzungen.....	28

6.3	Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen	28
6.4	Ökologische Baubegleitung	29
6.5	Monitoring (3 Jahre)	30
6.6	Schallschutz.....	31
7.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	32
8.	Waldumwandlung	32
9.	Auswirkungen der Planung	33
9.1	Auswirkungen der baulichen Nutzung.....	33
9.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	33
9.3	Verkehr	33
9.4	Ver- und Entsorgung	33
9.5	Bodenordnende Maßnahmen	33
9.6	Flächenbilanz.....	33
10.	Verfahren	34
11.	Rechtsgrundlagen.....	35
12.	Anhang	35

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Cottbus hat im September 2017 den Bebauungsplan „Waldparksiedlung“ in Kraft gesetzt. Ziel des Bebauungsplans (B-Plan) ist es ein Wohngebiet mit Einfamilienhauscharakter zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde seitdem vollständig umgesetzt. Aufgrund stetiger Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt soll mit dem 1. Änderungsverfahren des B-Plans „Waldparksiedlung“ eine Erweiterung der Wohnbaufläche ermöglicht werden.

Voraussetzung ist die Änderung zweier Teilflächen des rechtskräftigen B-Plans. Bisher werden diese überwiegend als Waldflächen und teilweise als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das ursprüngliche Ziel des B-Plans, einen Wohnstandort zu entwickeln, wird nicht geändert. Das Änderungsgebiet umfasst 2,85 ha von 12,9 ha des ursprünglichen B-Plans. Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen der Begründung erläutert, die sich für den Geltungsbereich der Änderung ergeben. Diese Ausführungen sind nur im Zusammenhang mit der Begründung des ursprünglichen B-Plans vollständig. Die Planzeichnung wird auf der Grundlage eines durch den öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. Strese hergestellten Lageplans angefertigt.

2. Ausgangssituation

2.1 Städteräumliche Einbindung

Der Standort befindet sich geografisch zentral im Ortsteil Gallinchen. Der Geltungsbereich wird im Süden und Westen durch die Straßen *Am Gewerbepark* und *Kiefernstraße* begrenzt. Die beiden Änderungsbereiche liegen nordwestlich und südlich im ursprünglichen Geltungsbereich. Südlich und westlich schließen sich Wald- und landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Die gebauten Einzel- und Doppelhäuser sind in Größe und Form relativ ähnlich. Die vorhandene Struktur besteht aus Sattel- und Walmdächern. Insgesamt ergibt sich der Eindruck einer homogenen Bebauung. Das bestehende Wohngebiet ist im Inneren durch die Straßen *Waldparksiedlung* und *Am Waldpark* erschlossen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die beiden Geltungsbereiche der 1. Änderung umfassen eine Fläche von ca. 2,85 ha.

Der nördliche Teilbereich ist ca. 0,19 ha groß. Die Flurstücke liegen brach und im Laufe der Zeit sind vereinzelt Bäume gewachsen. Der nördliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurstück	Flur	Gemarkung
tlw. 2227	1	Gallinchen
2094	1	Gallinchen

Der Geltungsbereich wurde vom Vorentwurf zum Entwurf geringfügig verändert. So wurden die Flächen beidseitig des bestehenden Spielplatzes im Norden des Plangebietes aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung herausgenommen. Da für diese Flächen keine Änderungen im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan „Waldparksiedlung“ vorgenommen werden, kann der Geltungsbereich verkleinert werden. Die Umsetzung der dort vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Der südliche Teilbereich umfasst ca. 2,66 ha. Der Bereich liegt brach und ist stark vom Baumbewuchs geprägt. Auf dem Flurstück 2204 befinden sich Reste einer ehemaligen Bunkeranlage. Der südliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Flurstück	Flur	Gemarkung
tlw. 822	1	Gallinchen
Tlw. 823	1	Gallinchen
Tlw. 1614	1	Gallinchen
Tlw. 1622	1	Gallinchen
Tlw. 1677	1	Gallinchen
Tlw. 2204	1	Gallinchen
Tlw. 2327	1	Gallinchen
2278	1	Gallinchen
2035	1	Gallinchen

Beide Gebiete sollen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet werden. Zum Entwurf der 1. Änderung des B-Plan hat sich der Vorhabenträger dazu entschieden, die Reste der Bunkeranlage nicht abzureißen.

2.3 Erschließung

Beide Änderungsbereiche sind vollständig verkehrlich erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung mit den notwendigen Medien ist aus den bestehenden Netzen im Ursprungsplangebiet und Umgebung gewährleistet.

Gemäß Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 15.01.2024 ist unter Maßgabe des erforderlichen Ringschlusses der Trinkwasserversorgungsleitungen die Trinkwasserversorgung und Löschwasservorhaltung für das Plangebiet gesichert. Zur Schmutzwasserentsorgung ist ein Übergabeschacht in Richtung der Schmutzwasserkanalisation (315 PVC-U SN4 KG) der Straße Am Gewerbepark zu errichten. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist auf Grund der fehlenden Niederschlagswasserkanalisation nicht gesichert. Es ist vor Ort zu versickern. Die Abwasser- sowie Niederschlagswassersatzung der Stadt Cottbus/ Chósebus sind zu beachten. Für eine gesicherte Abfallentsorgung ist die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Cottbus/ Chósebus zu beachten.

2.5 Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate oder Ähnliches. Der südliche Änderungsbereich ist stark von Baumbewuchs geprägt. Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus- Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) sowie das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist zu beachten. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum des Vorhabenträgers.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Waldparksiedlung“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich ein im Altlastenkataster eine Altlastenkennzeichnung mit der Reg.-Nr. 011952 0020. Dabei handelt es sich um einen sanierten Altstandort (Tankstelle, Tanklager MfS, Bunkersystem). Weitere Altlasten und -verdachtsflächen, Deponien oder dergleichen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Nutzung durch den Altlastenverdacht beeinträchtigt ist. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Bescheinigung kann durch den Vorhabenträger beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden. Unter dem Punkt Hinweise auf der Planzeichnung wurde ein Hinweis aufgenommen.

2.8 Bodenschutz

Es sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt oder vorhanden.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangslage

Mit der Planänderung wird das ursprüngliche Ziel, ein kompaktes städtisches Wohngebiet zu entwickeln, beibehalten. Weiterhin soll ein klassisches Eigenheimgebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen.

Das 1. Änderungsverfahren des B-Plan „Waldparksiedlung“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Ortsteil Gallinchen inkl. der 1. Änderung (Stand September 2002) stellt für den nördlichen Bereich der 1. Änderung des B-Plan „Waldparksiedlung“ Wohnbaufläche dar. Für den südlichen Bereich stellt der FNP ebenfalls überwiegend Wohnbaufläche dar. Nicht als solche dargestellt ist die Fläche, auf der die ehemalige Bunkeranlage steht. Diese ist als öffentliche Grünfläche mit dem Zweck für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Brandenburg und Berlin durch den Landesplanungsvertrag, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den Landesentwicklungsplänen und den Regionalplänen vorgegeben.

Mit Schreiben vom 17.08.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) in ihrer **Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages** die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung mitgeteilt.

Zielmitteilung / Erläuterungen:

In Bezug auf die Planung sind folgende Ziele des LEP HR zu beachten:

Ziel 3.5

Cottbus ist Oberzentrum und erfüllt damit hochwertige Funktionen mit überregionaler Bedeutung.

Ziel 5.2

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (Hochbaulich geprägte Flächen sind Siedlungsflächen. Siedlungsgebiete sind hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen zum nicht nur vorübergehenden Wohnen oder Arbeiten genutzt werden.)

Ziel 5.6 Abs. 2

Die Oberzentren sind u.a. Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, inwiefern **Einzelhandelseinrichtungen** im Allgemeinen Wohngebiet geplant sind. Sollten Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen sein, so gehen wir davon aus, dass **der Versorgung des Gebietes dienen** und unter der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) bleiben, was in den Festsetzungen verankert werden müsste.

Zur Einhaltung der Ziele der Raumordnung wurde die textliche Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche vom 300 m² für der Versorgung dienende Läden aufgenommen.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet dient der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der nördliche Bereich ist sowohl über den *Feldweg* und die *Kiefernstraße* an den öffentlichen Verkehrsraum angeschlossen. Der südliche Bereich der Änderung ist ebenfalls über die *Kiefernstraße* und zudem über *Am Gewerbepark* zu erreichen. Zusätzlich soll die Straße Waldparksiedlung zum *Am Gewerbepark* in Richtung Süden verlängert werden. Dabei soll im Übergang von der bestehenden Verkehrsfläche in die geplante, eine Verengung vorgenommen und ein Poller aufgestellt. Dieser ist für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge mit einem Schlüssel zu öffnen. In Anlehnung an die bestehende Bebauung wurden die Baufenster mit einem Abstand von 3 bzw. 7,5 m zur Straße festgesetzt.

Zwischen dem Wendehammer in Baufeld 11 und der Baugrenze wird bewusst ein Abstand gelassen. Mit einer entsprechenden Ausführung kann diese Fläche zusammen mit der Wendeanlage als Aufstell- und Bewegungsfläche (7 × 12 m) für die Feuerwehr genutzt werden kann. So ist die schnelle Erreichbarkeit der Grundstücke im Baufeld 11 für die Feuerwehr sichergestellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Begründung:

Die der Versorgung dienende nicht großflächige Läden sind gem. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsfläche unterstützt die Zielsetzung der Stadtentwicklung einer vorrangig innerstädtischen Entwicklung des Handels. Dies geht auch aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Cottbus hervor. Demnach sollen außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche bis zu 300 m² zugelassen werden. Das Plangebiet weist keine zentrale Funktion auf und befindet sich in keinem zentralen Versorgungsbereich.

Von der Kategorie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften gehen vor allem in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Sie rufen trotz der Orientierung auf ihr Umfeld zusätzlichen Verkehr hervor. Im Ortsteil Gallinchen haben sich in gut erreichbarer Nähe bereits entsprechende Nutzungen angesiedelt, sodass der Ausschluss solcher Nutzungen im Bereich der Waldparksiedlung nicht zum Nachteil der zukünftigen Bewohner führt.

Nicht störende Handwerksbetriebe sollen im Plangebiet nicht eingeschränkt werden. Anlagen für kirchliche Zwecke sind aus der Sicht des Ortsteils besser im Ortszentrum untergebracht. Von ihnen geht eine eindeutige zentrumsbildende Funktion aus und

ihr Einzugsgebiet umfasst den gesamten Ortsteil. Solche Nutzungen sind im Plangebiet aufgrund der Stadtrandlage nicht zulässig.

Von Anlagen für sportliche Zwecke können erhebliche Störungen ausgehen. Da im Umfeld bereits entsprechende Angebote vorhanden sind, werden sie im Plangebiet nicht zugelassen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe werden im Gebiet nicht zugelassen, da zusammen mit der Wohnnutzung Konflikte entstehen werden. Gewerblich nutzbare Grundstücke sind in einem ausreichenden Umfang im Umfeld vorhanden.

Da von Anlagen für Verwaltungen ein nicht unerheblicher Verkehr ausgeht, sind sie keine geeignete Nutzung für das Plangebiet und werden ausgeschlossen.

Die Lage des Gebietes am Stadtrand spricht gegen eine Zulässigkeit von Tankstellen.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO. Die Zweckbestimmung als Allgemeines Wohngebiet wird trotz der Differenzierung der zulässigen Nutzungen gewahrt. Es entsteht weder ein Reines Wohngebiet noch ein anderes Baugebiet aus den Bestimmungen der BauNVO.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO

Im Plangebiet darf auf den Baugrundstücken die festgesetzte GRZ von 0,4 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen nicht überschritten werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 600 m². Für die Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Höhenbezugspunkte (Höhe über NHN im DHHN2016) festgesetzt:

HB 1 WA 11 – 81,6
HB 2 WA 12 – 81,3
HB 3 WA 12 – 81,4
HB 4 WA 13 – 81,9
HB 5 WA 14 – 81,9
HB 6 WA 14 – 81,5
HB 7 WA 15 – 82,4

Begründung:

Teilweise sind die Baufelder durch private Verkehrsflächen oder durch das Planzeichen 15.14 (Knötchenlinie) voneinander abgegrenzt.

Die zulässige Überbauung in den Allgemeinen Wohngebieten ist durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plan „Waldparksiedlung“ sind u.a. klassische Eigenheime, Bungalows oder „Stadtvillen“ umsetzbar. Eine Überschreitung der in allen Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Obergrenze der GRZ von 0,4 ist ausgeschlossen. Grund hierfür ist die Lage des Plangebietes am Stadtrand, im Übergang an die offene Landschaft. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden eingehalten. Die Festsetzung erfolgt in der Nutzungsschablone.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen (2Wo) aufweisen. Mit dieser Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, abgesichert werden. So genannte „Einliegerwohnungen“ sind möglich. Die Festsetzung erfolgt in der Nutzungsschablone.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen (z.B. Traufhöhe) einschließlich der Geschossigkeit hat Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzungen zu zwingenden und maximalen Geschossen orientieren sich an den städtebaulichen Gegebenheiten im nahen Umfeld und sollen einen dynamischen Übergang zum Bestand ausbilden. Die Angaben zur maximalen Höhe sind auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt zu verstehen. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zulässigen Höhen erfolgt in der Nutzungsschablone.

Die Festsetzung einer Minimalgröße der Grundstücke verhindert zu kleine Baugrundstücke, auf denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht möglich wäre. Außerdem wird eine zu große optische Verdichtung der Landschaft durch die Bebauung an der Stadtrandlage vermieden.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 22 f BauNVO

Die Hauptgebäude sind parallel zur Baugrenze einzuordnen, die der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.

Garagen und Carports sind, ausgenommen der Baugrundstücksflächen zwischen der erschließenden Straßenfläche und Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen mit ihren rückwärtigen Grenzen in den Baufeldern 12 bis 15 nur bis zu einem Abstand von 35 m von der Straßenfläche, von der das Grundstück erschlossen ist, errichtet werden.

Begründung:

Das Plangebiet der 1. Änderung wird durch zeichnerisch festgesetzte Baugrenzen in mehrere Baufelder unterteilt. Sie haben eine Tiefe von 20 m, sodass dem Vorhabenträger ein hinreichender Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeeinordnung verbleibt. Die Nummerierung der bestehenden Baufelder wurde fortgeführt. In den neuen Baufeldern sind unterschiedliche Kombinationen der Festsetzungen, u.a. zum Maß der baulichen Nutzung zulässig. Die Festsetzungen wurden so weit wie möglich in Nutzungsschablonen zusammengefasst.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 BauNVO wird im B-Plan festgesetzt, an welche Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper zulässig ist. Die BauNVO bestimmt abschließend mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann. Im vorliegenden Fall wurde sie mit einer Baugrenze, auch „Baufenster“ genannt, festgelegt. Ziel ist es eine straßenbegleitende Bebauung zu ermöglichen, die einen Gestaltungsspielraum zulässt. Auf diesem Wege können zusammenhängende rückwärtige Grünzonen geschaffen werden und der Baumbestand erhalten bleiben.

Die Festsetzung zur Ausrichtung der Hauptgebäude zur Baugrenze dient der Gestaltung des Ortsbildes.

Es wurde eine offene Bauweise ohne First-, Giebel- oder Traufstellung festgesetzt, sodass eine für die Solarnutzung optimierte Gebäudeausrichtung möglich ist. Die Festsetzung wurde entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur getroffen.

Die Tiefe der zeichnerisch festgesetzten Baufenster beträgt allgemein 20 m. Nur das Baufeld 11 weicht aufgrund des besonderen Flächenzuschnittes davon ab. Durch eben jene ist jedoch auch das Bauen in zweiter Reihe nicht möglich. In den anderen Baufeldern hat der Vorhabenträger etwas Spielraum zur Positionierung der Hauptbaukörper. Der Abstand der Baugrenzen zu den jeweiligen Straßenbegrenzungslinien beträgt 3 bis 5 m. Der bestehenden Siedlung und dem weiteren Gebietscharakter entsprechend sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Beschränkung entspricht dem Charakter der Siedlung und darüber hinaus dem Ortsteil Gallinchen. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig. Die Festsetzung zu Einzel- und Doppelhäusern erfolgt in der Nutzungsschablone.

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen ist, ausgenommen der Flächen zwischen der erschließenden Straßenfläche und der Baugrenze, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude, Garagen, Carports) zulässig.

Zum Schutze der allgemeinen Ruhe in den Wohngebieten wurden die rückwärtige Baugrenzen für Stellplätze, Garagen, Carports und ähnliche Gebäude festgesetzt. Die Maße der Festsetzung beziehen sich jeweils auf die Straßenbegrenzungslinie. Aus gestalterischen Gründen sollen die Bereiche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straße nicht mit Nebengebäuden, Garagen oder Carports überbaut werden, sondern als private Grünanlagen genutzt werden.

5.2 Verkehrsflächen

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

Die Verkehrsflächen wurden als private Verkehrsflächen (PV) zeichnerisch festgesetzt und entsprechend vermasst. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass für den ruhenden Verkehr Stellflächen und Garagen auf den jeweiligen Grundstücken eingerichtet werden, sodass keine Flächen für den ruhenden Verkehr in den Verkehrsflächen erforderlich sind. Die private Verkehrsfläche wird von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst die Gesamtheit des Straßenraums inklusive Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün und ähnliches. Genauer innerhalb der Verkehrsfläche (des Straßengrundstückes) wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn regelt der Bebauungsplan nicht.

Die Breite der privaten Verkehrsflächen beträgt 7,0 m. Der Übergang der geplanten privaten Verkehrsfläche in die bestehende Verkehrsfläche im rechtskräftigen B-Plan wird mit einer Verengung auf 4,75 m ausgebildet. Dies soll zur Verkehrsberuhigung beitragen. Den Ver- und Entsorgungsbetrieben sowie sonstigen Medienträgern sind die entsprechenden Rechte auf den privaten Verkehrsflächen einzuräumen. Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die notwendigen Rechte werden vertraglich und verbindlich durch Baulasten oder die Bestellung dringlicher Rechte gesichert.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO

Im Plangebiet sind nur Putzfassaden zulässig, die zu mindestens 80% mit hell abgetönten Anstrichen oder mit dunkel abgetönten Rot-, Braun oder Gelbtönen versehen sind. Dachflächen sind mit roten, braunen oder grauen Dachsteinen einzudecken.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Fläche dieser Werbeanlagen darf insgesamt nicht mehr als 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselnden Lichtern sind unzulässig.

Begründung:

Eine extreme Farbgebung der Wand- und Dachflächen sollen mit Rücksicht auf das Landschaftsbild, bedingt durch die Randlage zur Landschaft vermieden werden. Als vertraglich wird für Putzfassaden das typische Farbspektrum von Weiß über verschiedene Pastelltöne bis hin zu kräftigen, aber gebrochenen Rot-, Gelb- bis zu Erdtönen gesehen. Auch die reinen Materialfarben von Klinker oder Ziegel, Stein, Holz, ... sind

möglich. Ausgeschlossen werden für die Fassaden auch sehr dunkle Grün- oder Blau- bzw. Violettöne. Die Farbgebung je Gebäude soll sich auf einen Farbton konzentrieren. Hinsichtlich der Dachfarben wird sich an den für die Region typischen Tönen orientiert. Gelbe, grüne, blaue oder violette Dacheindeckungen sind unzulässig. Die zukünftigen Anwohnenden werden durch die Festsetzungen zur Gebäudegestaltung nur in dem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung des Ortsbildes erforderlich ist.

Die Ausbildung der Dächer (die Dachform und -neigung) besitzt eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Da gegenwärtig „Stadtvillen“, Bungalows und klassische Eigenheime nachgefragt werden, weisen die Nutzungsschablone unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die Dachform und -Neigung auf. Zusammen mit den Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe (TH) und zwingenden/ maximalen Geschossigkeit können die stadtgestalterischen Ziele umgesetzt werden. Der hier verwendete Begriff TH meint nicht die Wandhöhe (d. h. den Schnittpunkt Dachoberfläche mit Außenkante Wand), sondern die tatsächliche Höhe der Traufe. Die verwendeten Abkürzungen der Nutzungsschablone sind in der Planzeichenerklärung auf der Planzeichnung erläutert. Nicht erlaubt sind Mansard- oder Pultdächer (auch versetzte Pultdächer).

Ein weiterer Regelungsbedarf wird hinsichtlich der Höhe des Erdgeschossfußbodens gesehen, da die Vollgeschosdefinition sehr weitreichend ist. Geschosse, die im Mittel bis zu 1,4 m nicht über das Gelände hinausragen, gelten nicht als Vollgeschoss. Dieser sich ohne Regelung ergebende große Spielraum würde die gestalterischen Ziele unterlaufen. Die Sockelhöhe der Gebäude, die mit der Höhe des Erdgeschossfußbodens korrespondiert, wird im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes auf 0,8 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt begrenzt.

Es besteht keine Werbesatzung für die gesamte Stadt. Deshalb sind aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Werbeanlagen notwendig. Das Baugebiet soll ein eher zurückhaltendes Erscheinungsbild aufweisen. Dieses Ziel würde durch aufdringliche Werbeanlagen unterlaufen werden. Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sollen im Wohngebiet mit Rücksicht auf die Wohnfunktion, das Orts-

und Landschaftsbild sowie die zunehmende Lichtverschmutzung unzulässig sein. Dagegen muss es möglich sein, dass ansässige Gewerbetreibende, Freiberufler u. Ä. mit der notwendigen Zurückhaltung auf ihren Betrieb aufmerksam machen können.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

i) Beschreibung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs und zum Erhalt bestimmender Biotope - Festsetzungen Schutzgut Boden, Wasser, Biotoptypen, Pflanzen und Immissionen

(1) VM1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, zurückzuhalten oder einer Nutzung zuzuführen.

Begründung:

Die flächige Versickerung unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Über die flächige Versickerung wird der Vegetationsaufwuchs wesentlich nachhaltig beeinflusst. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch nicht verändert.

(2) VM2 Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen

Das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Verkehrsflächen ist über Sickermulden und Rigolen zu versickern.

Begründung:

Die Versickerung des Regenwasserabflusses der Straßen ist über die Seitenstreifen durch Mulden und Rigolen zu versickern, um die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich zu erhalten.

(3) VM4 Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagsaufnahme

Die privaten Verkehrsflächen, wie Fußwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Terrassen sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszubauen.

Begründung:

Der Ausbau der privaten Verkehrsflächen, wie Fußwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. aus wasserdurchlässigem Material unterstützt nachhaltig die Niederschlagswasserversickerung innerhalb des

Geltungsbereichs. Die Aufnahme der Festsetzung zur zulässigen Ausführung der Hofflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken ergibt sich aus der Erfüllung der städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

(4) VM5 Vermeidung von Schottergärten

Bei der Anlage von Eigenheimgärten ist die Anlage von Schottergärten unzulässig.

Begründung:

Das Gestein des Schotters nimmt die Wärmestrahlung auf und vermindert so die mögliche Abkühlung in den Nachtstunden. Somit werden die Klimabedingungen weiter ungünstig gestaltet. Die Unzulässigkeit von Schottergärten wird an dieser Stelle verankert, da dieser „Garten-Typ“ die Temperatur nicht mindert, sondern zu einer weiteren Aufheizung beiträgt. Ebenso sind die grünen Pflanzen ein wichtiges Element für die Sauerstoffproduktion und die Aufnahme von CO₂.

(5) VM6 Anlegen von Eigenheimgärten

Es sind im südlichen Teilbereich 11.581 m² und im nördlichen Bereich 642 m² Eigenheimgärten zu begrünen.

Begründung:

Die Eigenheimgrundstücke sind mittels Anlegens von Gärten zu begrünen, um durch die Anlage der Gärten den Eingriff in den Boden, die Biotope, die Arten sowie das Klima und Landschaftsbild zu minimieren bzw. die Auswirkungen wesentlich zu vermeiden. Die Maßnahmen VM6 und A1 korrespondieren miteinander.

(6) EH2 Erhalt der Bunkeranlage

Die Bunkeranlage (6.237 m²) ist einschließlich des Bewuchses und der offenen Sandstellen zu erhalten.

Begründung:

Die Bunkeranlage einschließlich der Biotopstruktur auf dieser wird erhalten. Dadurch werden da Habitat für Zauneidechsen einschließlich der Sonnenbadestellen für diese Tierart erhalten. Der oberste Teil des Bunkers wird für Fledermäuse ausgestaltet, s. ASM2.

ii) Beschreibung der grünordnerischen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden unter Beachtung des Artenschutzes und zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Klima, Biotope sowie das Landschaftsbild festgesetzt.

(1) A1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Je 300 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder 20 Laubsträucher zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen. Die Bäume haben die Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm aufzuweisen. Die Sträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und 3-4 Triebe aufzuweisen.

Begründung:

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken unterstützt den Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden sowie die Klimaregulation. Mit der zunehmenden Entwicklung der Bäume und Sträucher werden diese zu Teilhabitaten für Insekten, Vögel und mit einer langfristigen Entwicklung werden diese auch Habitate für Fledermäuse.

(2) A2 Ansaat Bankette und Sickermulden an den Verkehrsflächen

Die Ränder der Verkehrsflächen sind mit Rasen und Wildblumen (200 m²) für frische und trockene Standorte (Regiosaatgut) anzusäen. Die Pflanzenarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Begründung:

Die Straßenränder sind zu begrünen, damit ein Eingriff in Ruderalfluren/Wegränder ausgeglichen wird und auf Staub aufgefangen und gebunden wird. Die Wildblumen und -gräser sind auch ein anteiliger Ausgleich für den Eingriff in Insektenhabitate.

(3) A3 Dach- und Fassadenbegrünung

Pro Baugrundstück sind 20 m² Dach- oder Fassadenbegrünung herzustellen. Für die Dachbegrünung wird eine extensive Begrünung mit einem Mindestsubstrataufbau von 10 cm festgesetzt. Der durchwurzelbare Bodenraum der Pflanzbeete für Kletter- und Rankpflanzen muss mindestens 0,5 m³ je Pflanze umfassen. Für die Fassadenbegrünung

sind die Arten der Hauptartenliste zu entnehmen. Diese müssen die Qualität von mindestens 100 cm vorweisen. Die Hauptarten zur Dachbegrünung und die Arten für die Fassadenbegrünung sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Begründung:

Dächer und Fassaden sind zu begrünen, da somit die Klimaregulation unterstützt wird. Mit der zunehmenden Entwicklung der Pflanzen werden diese zu Teilhabitaten für Nahrung und Fortpflanzung für Insekten und Vögel der Siedlungen, z. B. Zaunkönig.

iii) Beschreibung festgesetzter Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen

(1) ASM2 Ausbau des Bunkers zum Fledermausquartier

Die ehemalige Bunkeranlage wird in seiner obersten Ebene zu einer Quartierhilfe für Fledermäuse ausgebaut. Die vorhandene Bunkeröffnung ist durch mit Zuflugsöffnungen für die Fledermäuse und eine Kontrolltür mit vandalismus- und einbruchssicherem Verschlusssystem zu verschließen. Es sind 10 Stück Fassaden-Flachkästen,

15 Stück Winterschlafsteine,
40 Stück Fledermaus-Einbausteine Typ 1,
40 Fledermaus-Einbausteine Typ 2,
50 Stück Fledermaus-Einbausteine Typ 3 und
50 Fledermaus-Einbausteine Typ 4
einzubauen.

Begründung:

Die Bunkeranlage am Siedlungsrand eignet sich besonders als Fledermausquartier und wird als Maßnahme für den Eingriff entsprechend gestattet und gesichert.

(2) ASM3 Anbringen von Fledermausquartierhilfen

Es sind 4 Fledermausrundkästen und 4 Fledermausflachkästen im Baumbestand der Bunkerbiotopstruktur anzubringen.

Begründung

Auf Grund der Bäume auf dem Bunker besteht die Möglichkeit unterschiedliche Fledermausquartierhilfen anzubringen. Da sich nach Süden, Westen und Osten aber mögliche Futtergebiete für Fledermäuse erstrecken, sind diese Maßnahmen ein Beitrag zur Kompensation des Eingriffs

in die Biotopstruktur und zur Sicherung der Biodiversität geeignet und werden durch die Umsetzung der Planung nicht gestört.

(3) ASM4 Anbringen von Nisthilfen

Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter mit Einflugöffnungen: d = 24 bis 28 mm - 4 Stück, d = bis 32 mm - 3 Stück und d = bis 45 mm - 3 Stück.

Begründung:

Durch den Eingriff in die Waldbiotope unterliegen Höhlen und Nischen für Vögelbruten dem Eingriff. Ein Ausgleich dafür sind Nisthilfen im südöstlichen Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung). Diese Kompensationsmaßnahme unterstützt den Erhalt der Vogelarten der Wälder und Siedlungen.

iv) Hauptartenliste

Bäume und Sträucher			
I.I	Für Maßnahme A1	Arten Laubbäume und Laubsträucher einschließlich Obstbäume für die Pflanzung in den Eigenheimgärten	
		Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
		Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
		Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
		Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
		Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
		Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
		Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Hasel	<i>Corylus avellana</i>
		Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
		Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
		Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
		Apfel	„Baumanns Renette“
			„Boikenapfel“
			„Charlamowsky“
			„Croncels“
			„Danzinger Kantapfel“
			„Elstar“
			„Goldparmäne“
			„Grahams Jubiläum“
			„Gravensteiner“

			„Hasenkopf“
			„Jakob Lebel“
			„James Grieve“
			„Jonathan“
			„Kaiser Wilhelm“
			„Nelkenapfel“
			„Ontario“
			„Weißer Klarapfel“
		Birne	„Alexander Lucas“
			„Butterbirne“
			„Clapps Liebling“
			„Gute Graue“
			„Gute Luise“
			„Williams Christ“
			„Zuckerbirne“
			„Pastorenbirne“
		Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“
			„Ludwigs Frühe“
			„Morellenfeuer“
			„Rote Maikirsche“
			„Schattenmorelle“
		Pflaume	Hauszwetsche
			„Anna Späth“
			„Große Grüne Reneklode“
			„Bühler Frühzwetsche“
			„Kirkes Pflaume“
			„Königin Viktoria“
			„Mirabelle von Nancy“
			„Ontariopflaume“
			„President“
			„Wangenheims Frühzwetsche“
			„Spilling“
		Rote Johannisbeere <i>Ribes rubrum spec.</i>	<i>Ribes rubrum</i>
			„Rote Vierländer“
			„Jonkheer van Tets“
			„Heinemanns Rote Spätlese“
		Schwarze Johannisbeere <i>Ribes nigrum spec.</i>	<i>Ribes nigrum</i>
			„Lissil“
		Stachelbeere <i>Ribes uva-crispa spec.</i>	<i>Ribes uva-crispa</i>
			„Rote Triumphbeere“
			„Weiße Triumphbeere“
		Himbeere <i>Rubus idaeus spec.</i>	<i>Rubus idaeus</i>
			„Golden Queen“
			„Meeker“
		Brombeere <i>Rubus fruticosus spec.</i>	<i>Rubus fruticosus</i>
			„Dirksen Thornles“
			„Wilsons Frühe“

I.II	Für Maßnahme A3	Rankgehölze für Fassadenbegrünung und Stauden und Gräser für Dachbegrünung	
Rankgehölze			
		Gemeiner Efeu	Hedera helix
		Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
		Tafelwein	Vitis vinifera in Sorten
		Pfeifenblume	Aristolochia macrophylla
		Trompetenblume	Campsis radicans
		Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
		Waldreben-Hybride	Clematis hybride
Dachbegrünung Stauden und Gräser			
		Schnittlauch	Allium schoenoprasium
		Katzenpfötchen	Antennaria dioica
		Steinwurz	Jovibarba hirta
		Kugelsteinrose	Jovibarba sobolifera
		Krusten-Steinbrech	Saxifraga aizoon
		Scharfer Mauersteinbrech	Sedum acre
		Weißes Fetthenne	Sedum album
		Weißes Fetthenne „Coral Carpet“	Sedum album „Coral Carpet“
		Weißes Fetthenne „Laconicum“	Sedum album „Laconicum“
		Weißes Fetthenne ssp. micranthum „Choloticum“	Sedum album ssp. micranthum „Choloticum“
		Weißes Fetthenne „Murale“	Sedum album „Murale“
		Fetthenne „Robustum“ Sept.-Sed.	Sedum cauticolum
		„Weihenstephaner Gold“	Sedum floriferum
		Immergrünchen	Sedum hybridum
		Kamtschatka-Sedum	Sedum kamtschaticum
		Kamtschatka-Sedum „Variegatum“	Sedum kamtschaticum „Variegatum“
		Felsen-Fetthenne „Elegant“	Sedum reflexum
		Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
		Milder Mauerpfeffer „Weißes Tatra“	Sedum sexangulare
		Fetthenne „Album Superbum“ Schneeteppich-S	Sedum spurium „Album Superbum“ Schneeteppich-S
		Fetthenne „Fuldaglut“	Sedum spurium „Fuldaglut“
		Fetthenne „Herbstfreude“	Sedum telephium „Herbstfreude“
		Fetthenne	Sedum telephium

		Spinnweg-Dachwurz	<i>Sempervivum arachnoideum</i>
		Sämlingsauslesen	<i>Sempervivum Hybriden</i>
		Dachwurz	<i>Sempervivum tectorum</i>
		Feldthymian	<i>Thymus serpyllum</i>
		Blauschwingel	<i>Festuca glauca</i>
		Schafschwingel	<i>Festuca ovina</i>
		Schillergras	<i>Koeleria glauca</i>
		Perlgras	<i>Melica ciliata</i>
I.III	Für Maß- nahme A2	Gräser, Wildblumen, Stauden	
		Landschaftsrasenmischung für frische bis trockene Standorte und Wildblumen: <i>Heide Nelke, Scabiosen-Flockenblume, Odermennig, Sand-Strohblume, Besenrauke, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Salbei, Echtes Barbenkraut, Huflattich, Aufrechtes Fingerkraut, Kleiner Wiesenknopf, Hasenkle, Hopfenkle, Mittlerer Klee, Gemeiner Hornkle, Wilde Möhre, Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut, Schierlings-Reiherschnabel, Kleine Bibernelle, Acker-Hornkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Lämmersalat, Echtes Tausendgüldenkraut, Gemeine Schafgarbe, Gemeiner Hohlzahn, Gemeines Leinkraut, Acker-Witwenblume, Rundblättrige Glockenblume, Gemeiner Feinstrahl, Wiesen-Margerite, Gemeine Eberwurz, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bocksbart, Gemeines Habichtskraut</i>	20 g/m ² + 8 g/m ²

5.5 Hinweise

Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben, weil sie sich außerhalb des Geltungsberichts der 1. Änderung befinden oder nicht städtebaulich begründbar sind:

- VM3 Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen während der Beräumung und der Bebauung.

Alle Transport- und Bauarbeiten sind auf Grundlage des Landesimmissionsschutzgesetzes durchzuführen.

- ASM1 Schutzzaun für Zauneidechsenhabitat während der Bauzeit
Schutzzäunung während der Bautätigkeit für das Zauneidechsenhabitat (Bunker) mit Zugangsbereich während der Vorbereitung der Bauflächen.

- ASM4 Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter mit Einflugsöffnungen (teilweise beidseitig des Spielplatzes) d = 24 bis 28 mm - 4 Stück, bis 32 mm - 3 Stück und bis 45 mm – 3 Stück.

- EH1 Erhalt der Baumgruppen am Spielplatz
Die Baumgruppen (512 m²) beidseitig des Spielplatzes sind zu erhalten. Sie sind, während der Freiräumung und Bebauung des angrenzenden Grundstücks vor Beschädigungen zu schützen.

- E1/1 und E1/2 Waldausgleich und Waldersatz (Erstaufforstung)
Für den Eingriff in den Boden sind 1.926 m² und für den Eingriff in die Waldfläche sind 20.369 m² (Genehmigung der Forstbehörde ist erforderlich) in Erstaufforstung zu pflanzen. Weitere 1.926 m² werden als Waldsaum angepflanzt. Mit der Genehmigung wird festgeschrieben, in welchem Flächenverhältnis die Erstaufforstung für den Eingriff in den Wald zu erfolgen hat und welche Forstpflanzen zu verwenden sind. Es ist eine Pflege von 5 Jahren durchzuführen.
Auf folgenden Flächen wurde E1/2 umgesetzt:
Gemarkung Groß Döbbern, Flur 1, Flurstück 132 und 134, Gemarkung Jehserig, Flur 10, Flurstück 5, Gemarkung Kahla, Flur 1, Flurstück 36.

- FA1 Pflanzung einer freiwachsenden Baum- und Strauchhecke
Pflanzung einer freiwachsenden Laubgehölzhecke mit einer Länge von 237 m (1.066 m²), welche die Magerrasenfläche umfasst. Die Gehölzarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

- AS Bauzeitenregelung
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.

5.5.1 Ordnungswidrigkeiten:

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie das Anlegen von Schottergärten werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

5.5.2 Denkmalschutz:

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

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).

5.5.3 Kampfmittel:

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.

5.5.4 Artenschutz:

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

5.5.5 Leitungsschutz:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass

Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

6. Sonstige Hinweise zum Umweltbericht

6.1 Größe und Qualität der Pflanzen

- **Bäume, Obstbäume und Sträucher in den Eigenheimgärten (A1)**

Die Obstbäume und Laubbäume für die Pflanzungen auf den Grundstücken haben die Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe.

- **Bäume für die freiwachsende Hecke (FA1)**

Die Laubbäume haben die Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe.

- **Brombeeren**

Ausläufer mit Topfballen.

6.2 Schutz der Pflanzungen

Der Stammschutz mit Rohrgeflecht ist für die Bäume als Schutz vor Sonnenbrand anzubringen. Der Stammschutz ist nach 6 Jahren zurückzubauen.

6.3 Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen

- Pflanzungen

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher sind 6 Jahre zu pflegen (ein Jahr erweiterte Fertigstellungspflege und 5 Jahre Entwicklungspflege). Bei Verlusten sind diese entsprechend den Arten und bei den Obstbäumen gemäß den gewählten Sorten zu ersetzen. Bei Verlusten sind diese entsprechend den Arten und bei den Obstbäumen gemäß den gewählten Sorten zu ersetzen.

Bäume und Sträucher			
	Für Maßnahme FA1	Arten der Laubbäume und Laubsträucher zur Pflanzung der überschirmten Hecke	
		Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
		Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
		Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
		Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
		Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
		Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
		Gemeiner Hartriegel	<i>Comus sanguinea</i>
		Hasel	<i>Corylus avellana</i>
		Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
		Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
		Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
		Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
		Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
		Spiere	<i>Spiraea nipponica</i>
		Flieder	<i>Syrinaa vulgaris</i>

- Ansaaten

Die Ansaaten sind 1 Jahr zur Sicherung des Bestandes fachgerecht zu pflegen.

6.4 Ökologische Baubegleitung

Auf Grund des Eingriffs durch Baumaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich. Für den Bereich der Gehölzerhaltung/-pflege wie auch der Pflanzungen und Saaten ist sachkundige Personen erforderlich. Die jeweiligen spezifischen Baubegleitungen ergeben sich aus den festgesetzten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen des B-Planes. Die Ökologische Baubegleitung ist somit als fachliche Unterstützung für die Sicherstellung des Schutzes der Brutvögel im Geltungsbereich wie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft einzusetzen. Ebenso ist die fachkundige Person für die Unterstützung bei der Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die ökologische Baubegleitung hat:

- mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen,

- die Einhaltung der jährlichen Bauzeitdauer außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel zu sichern,
- bei eventuellen Arbeiten während der Brutzeiten ist die betroffene Fläche vor der Bautätigkeit durch einen Ornithologen oder eine artenschutzfachkundige Person auf Niststätten zu untersuchen,
- die Durchführung (Pflanzung und Saat) der Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren,
- die Artenschutzmaßnahmen einschließlich der Herstellung der Strukturelemente, die Auswahl der Standorte für die Wurzelstubbenschüttungen und Findlings-/Lesestein-Haufwerke zu begleiten und
- endet mit der Abnahme der Maßnahmen nach der erweiterten Fertigstellungspflege also ein Jahr nach der Anpflanzung bzw. Saat.

6.5 Monitoring (3 Jahre)

Die Pflanzungen und Saaten wie auch die Strukturelemente sind im 2., 4. und 6. Standjahr der Gehölzpflanzungen zu kontrollieren, zu dokumentieren und zu betreuen, das heißt:

- der Zustand und die Entwicklung der Pflanzungen und Saaten ist zu kontrollieren und bei Bedarf sind an den Auftraggeber entsprechende Hinweise zu geben und
- die Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen ist an das Baudezernat zu übermitteln.

Die Artenschutzmaßnahmen sind auf ihre Wirksamkeit zu kontrollieren und

- die Wirkung der Artenschutzmaßnahmen ist zu dokumentieren
- die Nist- und Quartierhilfen sind bei Bedarf zu säubern und zu unterhalten
- die Abnahme der Artenschutzmaßnahmen ist vorzunehmen und der uNB der Stadt Cottbus zu übermitteln.

Die Grundlage für die Kontrollen und Aufnahmen bildet der Monitoringplan, der Anlage des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor ist.

6.6 Schallschutz

Nach § 1 BauGB sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. § 1 BauGB verpflichtet die Städte und Gemeinden, diese Aspekte des Umweltschutzes im Rahmen der Bauleitplanung abwägend zu berücksichtigen. In diesem Sinne ist im Rahmen des durchzuführenden Planverfahrens eine Beurteilung zum Schallimmissionsschutz vorzunehmen.

Zur Beurteilung wurde ein Schalltechnisches Gutachten angelegt, welches zur Aufklärung von schalltechnischen Sachverhalten dient und Vorgaben zur Aufnahme von Festsetzungen zur Konfliktbewältigung im Aufstellungsverfahren des B-Plans liefert. Das erstellte Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Der städtebauliche Orientierungswert für den Tageszeitraum in Höhe eines Beurteilungspegels von 55 dB (A) ist in allen Teilflächenbereichen eingehalten. Die Immissionsreserve beträgt mindestens 2 dB (A).
- Der städtebauliche Orientierungswert für den Nachtzeitraum in Höhe eines Beurteilungspegels von 45 dB (A) ist in allen Planflächenbereichen sehr deutlich unterschritten. Die Immissionsreserve beträgt mindestens 5 dB (A).
- Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ wird hier bei ≤ 59 dB tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen.
- Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tages- und Nachtzeitraum erzeugt keine Konfliktsituation bezüglich der städtebaulichen Schutzziele im Außenbereich. Die prognostizierten Verkehrslärmgrößen begründen keine Festsetzungen zum Schallschutz, Abwägungshandlungen sind nicht erforderlich.

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er ist zusammen mit dem Umweltbericht jeweils als Anhang dieser Begründung Teil des Bebauungsplans.

8. Waldumwandlung

Durch die Inanspruchnahme von Wald gemäß § 2 LWaldG kommt es zu einer dauerhaften Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart, hier Bauflächen. Die nachteiligen Auswirkungen der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind gemäß § 8 LWaldG auszugleichen. Vor der Erteilung der Genehmigung zur Umwandlung von Waldflächen in z. B. Bauland ein Vorab-Nachweis für die Ersatzflächen zu erbringen.

Für die geplante Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (hier Wohnbauflächen für die Stadt Cottbus) werden Erstaufforstungen auf den folgenden Flächen umgesetzt:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	FoA	Aufforstungsfläche in m ²	Anteilsfläche Waldparksiedlung
1	Groß Döbbern	1	132	SPN	2.789	2.789
2	Groß Döbbern	1	134	SPN	8.040	8.040
3	Jehserig	10	5	SPN	1.921	1.921
10	Kahla	1	36	EE	31.559	7.893

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen der baulichen Nutzung

Die ausgeübte bauliche Nutzung hat keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde.

9.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Bei einer erwartbaren Bebauung mit bis zu ungefähr 25 Wohngebäuden ist ein ungefährer Zuzug von 25 Familien möglich. Diese Einwohnerentwicklung hat keinen Einfluss auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Cottbus/Chósebuz.

9.3 Verkehr

Die geplante Bebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsstroms in der Stadt zur Folge haben. Der Zielverkehr ist auf Grund der primären Wohnnutzung, als normal zu erwarten, was auch auf den Quellverkehr zutrifft.

9.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Gebiet wird keinen signifikanten Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Stadt Cottbus/Chósebuz haben.

9.5 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen.

9.6 Flächenbilanz

Flächenaufteilung zur 1. Änderung des B-Plans „Waldparksiedlung“		
Geltungsbereich	28.530,3 m ²	2,85 ha
WA gesamt	21.304,1 m ²	2,13 ha
private Verkehrsfläche	989,8 m ²	0,09 ha
Fläche Wald	6.235,7 m ²	0,62 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz

10. Verfahren

Die Änderung des Ursprungsbebauungsplans „Waldparksiedlung“ dient der zusätzlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Stadt Cottbus/Chósebus. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Am 23. Februar 2022 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldparksiedlung“ gefasst.

Frühzeitige Beteiligung

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes und zur Änderung des FNP wurde im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chósebus vom 16.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 18.12.2023 bis einschließlich zum 17.01.2024 die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben.

11. Rechtsgrundlagen

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.

Bundesnaturschutzgesetz (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).

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

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.

12. Anhang

Artenschutzfachbeitrag vom Projektierungsbüro Landschaft*Park*Garten Dipl.-Ing. Marianne Petras (Stand November 2024)

Umweltbericht vom Projektierungsbüro Landschaft*Park*Garten Dipl.-Ing. Marianne Petras (Stand Januar 2025)

Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Waldparksiedlung“ 1. Änderung vom Büro SSB Schallschutzberatung Jackisch (Stand 07.11.2024)