

Stadt Cottbus



Bebauungsplan Nr. N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“

Planphase: Entwurf

Planfassung: Oktober 2014



Finsterwalde Ingenieurgesellschaft mbH

Bauplanung - Ing. Vermessung - Baubetreuung - Gutachten

Markt 17, 03238 Finsterwalde, Tel.: 03531/79410, mail@deltaplan-fiwa.de

Impressum

<i>Stadt</i>	Cottbus
<i>Projekt</i>	Bebauungsplan Nr. N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“
<i>Planstand</i>	Entwurf
<i>Planfassung</i>	Oktober 2014
<i>Plangeber</i>	Stadt Cottbus G IV/FB 61 Stadtentwicklung Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus
<i>Verfasser Bebauungsplan</i>	DELTA-PLAN Finsterwalde Ingenieurgesellschaft mbH Markt 17, 03238 Finsterwalde Tel. 03238 79410 Fax 794122 www.deltaplan-fiwa.de mail@deltaplan-fiwa.de
<i>Artenschutzbeitrag / Biotopkartierung</i>	IB PROKON Herr Luck Gewerbeparkstr. 19 03099 Kolkwitz
<i>Schalltechnische Untersuchung</i>	EUROFINS Umwelt Ost GmbH Herr Dr.-Ing. Bertl Pestalozzistr. 11 03226 Vetschau/Spreewald

Teil I

Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

Inhaltsübersicht

1. Anlass der Planung und Verfahren	5
1.1 Anlass der Planung	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Das Verfahren	6
1.4 Verfahrensvermerke	7
2. Übergeordnete Planungen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.2 Flächennutzungsplan	9
3. Räumlicher Geltungsbereich	9
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	11
4.1 Bestehende Nutzungen	11
4.2 Geologie, Hydrologie und Topografie	11
4.3 Erschließung	12
4.4 Denkmalschutz	12
4.5 Altlasten, Kampfmittel	13
4.6 Umweltzustand	13
5. Planung	15
5.1 Städtebauliches Konzept	15
5.2 Erschließung	16
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.1.1 Allgemeines Wohngebiet	17
6.1.2 Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung	18
6.3 Bauweise und Baugrenzen	19
6.4 Stellplätze und Garagen	19
6.5 Verkehrsflächen	20
6.5.1 Private Verkehrsflächen	20
6.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen	20
6.5.3 Straßenbegrenzungslinien	20
6.5.4 Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20

6.6	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
6.6.1	Zulässige Schallemissionen	21
6.6.2	Vorhandene Schallemissionen	21
6.6.3	Lärmschutzmaßnahmen	21
6.7	Flächenvorsorge für die Abfall- und Wertstofferrfassung	22
7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
7.1	Dachneigung	22
7.2	Einfriedungen	22
8.	Boden und grünordnerische Festsetzungen	23
8.1	Begrenzung der Bodenversiegelung	23
8.2	Waldumwandlung	23
8.2.1	Waldrechtliche Ersatzmaßnahmen	25
8.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
9.	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	27
10.	Nachrichtliche Übernahmen	28
10.1	Belange der Bodendenkmalpflege	28
10.2	Belange der Kampfmittelbelastung	28
11.	Flächenbilanz	29
12.	Vollzug der Bebauungsplanung	30
12.1	Vorbereitende Maßnahmen	30
12.1.1	Bodendenkmale	30
12.1.2	Bodenordnung	30
12.1.3	Bodenschutz	30
12.2	Verkehrerschließung und Ver- und Entsorgung	30
12.3	Sicherung der Planung	30

Anlagen

- Schallimmissionsgutachten (Eurofins Umwelt Ost GmbH)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ingenieurbüro PROKON)
- Gestaltungsplan (DELTA-PLAN Finsterwalde Ing.-GmbH)
- Festsetzung der forstrechtlichen Kompensation zur waldrechtlichen Qualifikation des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG (LFB 29.04-7026-31/22/13)
- Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG (LFB 29.04-7020-6/20/14)
- Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 des Bundesnaturschutzgesetzes für die Umsiedlung eines haufenbildenden Waldameisenstaates vom 25.08.2014

1. Anlass der Planung und Verfahren

1.1 Anlass der Planung

Der Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die OVS Bau-träger GmbH, hat einen Antrag mit Schreiben vom 25.05.2013 an die Stadt Cottbus auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Garteneck gestellt. Mit dem Aufstel-lungsbeschluss vom 27.11.2013 zum Bebauungsplan N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“ hat die Stadt dem Rechnung getragen.

Die Entwicklungsfläche, die sich im Eigentum der OVS Bauträger GmbH befindet, umfasst die in der Flur 65 der Gemarkung Brunschwig gelegenen Flurstücke 224, 226, 227, 51/16, 233 und 236 und die Flurstücke 51/33, 222 und 230, welche im Eigentum der Stadt Cottbus sind.

Nach Aufgabe der gärtnerischen Nutzung sind die vorgenannten Grundstücke zwischen-zeitlich zum Teil brach gefallen und eine Vegetationsentwicklung hat eingesetzt, die auf Teilflächen in Wald übergegangen ist.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 17 Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geschaffen werden. Zur Wahrung des Abstandes zu dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet „TKC“ soll im südlichen Bereich Wald festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben gemäß § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) im Plangebiet festsetzen und begründen.

1.2 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenent-wicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebau-rechts vom 11. Juni 2013, veröffentlicht im BGBl. I S. 1548
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Ge-meinden und weitere Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. De-zember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zu-letzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29. November 2010 (GVBl. I S. 1 Nr. 39)
5. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013 Nr. 3)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert.
7. Als Kartengrundlage diene die Liegenschaftskarte des Fachbereiches Geoinformation- und Liegenschaftskatasters der Stadt Cottbus und ein aktueller ALK-Auszug.
Die Kartengrundlage genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.
Zusätzlich wurden Luftbilder der Landesvermessung- und Geobasisinformation Brandenburg genutzt.

1.3 Das Verfahren

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im vorliegenden Fall wird der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Plan muss für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Das Plangebiet ist aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. § 13a BauGB ist anwendbar bei der Überplanung sogenannter „Außenbereiche im Innenbereich“. Die Fläche ist im Verhältnis zum Siedlungskörper von untergeordnetem Gewicht.

Die zulässige Grundfläche (GR) darf nicht größer als 20000 m² sein. Das Plangebiet hat insgesamt nur eine Fläche von knapp über 30000 m². Die zulässige GRZ liegt bei maximal 0,3. Demnach kann die zulässige GR nicht den Schwellwert von 20000 m² überschreiten.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht. Das Plangebiet befindet sich außerhalb entsprechender Schutzgebietsausweisungen. Auch im weiteren Umfeld sind keine vorhanden. Europäische Schutzgebiete werden nicht berührt.

Eine formelle Umweltprüfung ist bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Das bedeutet nicht, dass die Auswirkungen auf die Umwelt nicht beachtet werden. Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden berücksichtigt. Die erforderlichen Untersuchungen zum Artenschutz werden durchgeführt.

Der FNP der Stadt Cottbus stellt den Planungsraum als gemischte Baufläche dar. B-Pläne sind allgemein aus dem FNP, siehe § 8 BauGB, zu entwickeln. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des FNP abweicht, ohne dass der FNP in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der FNP der Stadt Cottbus steht der Zielstellung der Planung nicht entgegen. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt.

1.4 Verfahrensvermerke

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Garteneck“ wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.11.2013 (Beschluss Nr. IV-059-53/13) eingeleitet. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 17 der Stadt Cottbus vom 28.12.2013 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 28.02.2014 beteiligt worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg teilt mit Schreiben vom 27.03.2014 mit, „...Die dargelegten Planungsabsichten sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und lassen auch eine angemessene Berücksichtigung der planrelevanten Grundsätze der Raumordnung erkennen. ...“
3. Die Öffentlichkeit ist frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 21.01.2014 informiert worden. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Abdruck im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus“ am 28.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2014 gebeten worden, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans abzugeben.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Grundlage für die Bewertung der Planung ist der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) und die darin festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Wie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg in ihrem Schreiben vom 27.03.2014 mitteilte, sind die dargelegten Planungsabsichten mit den Zielen der Raumordnung vereinbar und lassen auch eine angemessene Berücksichtigung der planrelevanten Grundsätze der Raumordnung erkennen.

Die Überplanung der innerörtlichen Brachfläche steht im Einklang mit den Erfordernissen der vorrangigen Innenentwicklung. Der nach 4.2 (Z) LEP B-B geforderte Siedlungsanschluss der geplanten Wohngebietsfläche an vorhandenes Siedlungsgebiet ist gesichert.

Auf landesplanerischer Ebene wird eine Konzentration der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Oberzentrum Cottbus nach 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ohne Beschränkung ermöglicht. Gebietsbezogene Festlegungen, die einer Siedlungsflächenentwicklung entgegen stehen könnten, trifft der LEP B-B für das Plangebiet nicht.

Regionalplanung

Das Verfahren zur Regionalplanung, in dem Landkreis übergreifend die Freiraumplanung in den Kategorien Forst-, Acker-, Gewässer-, Gewerbenutzungen etc. umgesetzt werden soll, ist derzeit ausgesetzt. Der integrierte Regionalplan für die Region Lausitz – Spreewald liegt daher bisher nur als Entwurf aus dem Jahre 1999 vor. Der Bebauungsplan steht den Entwicklungszielen der Regionalplanung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

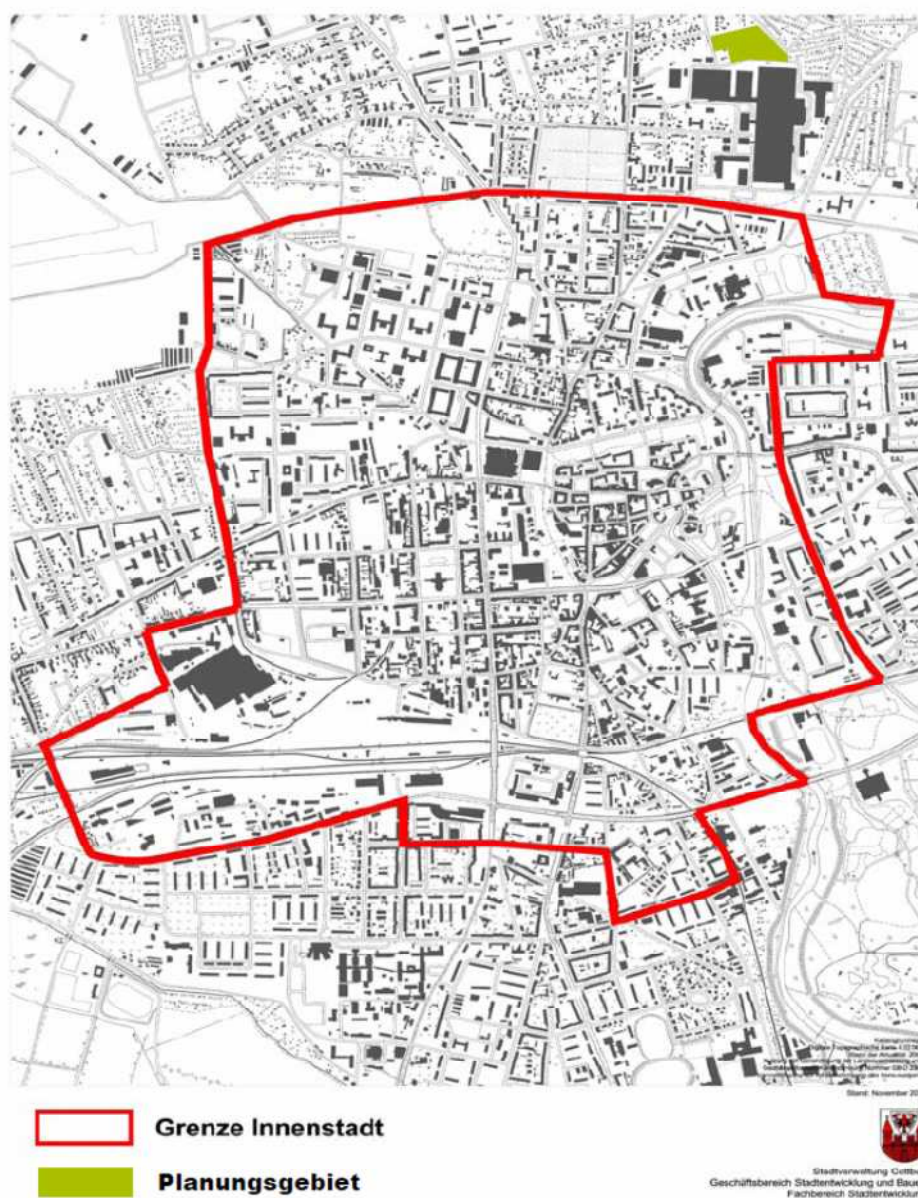
Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im FNP der Stadt Cottbus ist die Plangebietsfläche als Mischbaufläche dargestellt und wird für diesen Bereich im Wege der Berichtigung angepasst. (siehe oben Pkt. 1.3)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Garteneck“ liegt in der Gemarkung Brunschwig, Flur 65 und umfasst die Flurstücke 222, 224, 226, 227, 51/16, 230, 233 und 236 sowie 51/33. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 30.000 m².

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze zur Cottbuser Innenstadt und nördlich der des ehemaligen TKC-Geländes



und wird umgrenzt von der TKC-Straße, der Johannes-Brahms-Straße und der Straße Garteneck.



4. Städtebauliche Bestandsaufnahme/Analyse

4.1 Bestehende Nutzungen

Westlich und nördlich des Plangebietes befindet sich bereits eine Wohnbebauung in ein- oder zweigeschossiger Bauweise (Einfamilienhäuser). Im Osten ist eine Kleingartenanlage (Garteneck) vorhanden, bebaut mit eingeschossigen Lauben im Bungalow-Stil und im Süden stehen die Hallen des ehemaligen TKC mit teilweiser gewerblicher Nutzung.

Die Fläche des Plangebietes wurde ursprünglich gärtnerisch genutzt. Nach Aufgabe derselben in den 90er Jahren hat auf der Fläche eine Vegetationsentwicklung eingesetzt, die auf Teilflächen in Wald übergegangen ist. Im Weiteren sind es Offenflächen und Bauschutthalten vom Abbruch der ehemaligen Gärtnergebäude. (siehe Luftbild unten)



4.2 Geologie, Hydrologie und Topografie

Geologie

Im Untergrund sind für den gründungsrelevanten Tiefenbereich Hochflächensande und –kiese mit kleinräumig eingelagerten Mergel-, Torflinsen sowie gemischtkörnige Lockergesteine zu erwarten. Weiterhin können oberflächennahe locker gelagerte Schwemmsande nicht ausgeschlossen werden. Die Lagerung dürfte eher unregelmäßig bzw. lateral und vertikal stark variierend sein. Glazile Lagerungsstörungen liegen ebenso im Rahmen der Erwartungen.

Der Baugrund ist aus diesem Grunde folglich nicht durchgängig als tragfähig und setzungsempfindlich einzustufen. Entsprechende Einzelbaugrundgutachten sollten vor Baubeginn erstellt werden sowie Anfragen zum höchsten und niedrigsten Grundwasserstand eingeholt werden.

Hydrologie

Die oberirdische Entwässerung erfolgt über den lokalen Vorfluter die Spree, etwa 1 km östlich des Plangebietes. Die unterirdische Entwässerung erfolgt daher ebenfalls nach Ost – Nordost, wobei aufgrund der unregelmäßigen geologischen Verhältnisse lokal erhebliche Unterschiede möglich sind.

Der Grundwasserflurabstand ist im B-Plan-Gebiet ohne bisherige Überprüfung bei ca. 1,5 m bis ca. 2 m zu erwarten und kann niederschlagsabhängig schwanken. Ergänzend hierzu sind jahreszeitlich und niederschlagsbedingt höher liegende Schichtenwasserstände möglich. Der Baugrund lässt nach jetzigem Erkenntnisstand eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Bereich nicht bindiger Lockergesteine bei Einhaltung der gültigen Vorschriften zu.

Topografie

Das Gebiet stellt sich als eben bis schwach wellig dar, die Höhenunterschiede sind eher gering. Im Plangebiet liegt die Höhe der Geländeoberfläche bei ca. 69,0 m über NHN.

4.3 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Johannes-Brahms-Straße und Garteneck), die verkehrstechnisch in der Lage sind, den zusätzlichen Anliegerverkehr aus dem B-Plangebiet aufzunehmen, wenn auch der bautechnische Zustand eine Sanierung der Straßen anmahnt. Die angrenzenden Straßen haben eine Tonnagebegrenzung von 7,5 t, von daher ist vorgesehen, dass über den Zeitraum der gesamten Bauzeit (von der Erschließung bis zur Bebauung des letzten Grundstückes) im Plangebiet der Baustellenverkehr über eine Baustraße erfolgt, welche von der Betriebsstraße „ehemaliges TKC“ aus abgeht und bis zur geplanten privaten Planstraße A führt.

Über die Johannes-Brahms-Straße gibt es eine stadttechnische Erschließung mit allen Medien bis an die Grenze des B-Plangebietes.

4.4 Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes sind keine Denkmale und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) bekannt. Entsprechend den Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum bestehen gegen die Planung keine denkmalpflegerischen Bedenken.

Im Hinblick auf Bodendenkmale muss immer damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten Funde gemacht werden. Von daher macht der Träger des Belanges Bodendenkmalpflege auf das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) aufmerksam.

Es erfolgte die nachrichtliche Textübernahme aus dem § 11 BbgDSchG in den B-Plan.

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des B-Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (FS 51/16, Flur 65, Gemarkung Brunswick). Dabei handelt es sich um ein ehemaliges PCB-Lager des TKC. Ein Bericht der WCI Umwelttechnik GmbH vom März 1992 liegt vor. Im Ergebnis des Berichtes wurde kein weiterer Handlungsbedarf als erforderlich angesehen.

Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung öffentlicher Belange angeschrieben, bisher liegt keine Antwort vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, das als Kampfmittelverdachtsfläche (Belastung durch z. B. Bomben, Munition) ausgewiesen ist. Die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Es erfolgte die nachrichtliche Textübernahme aus dem § 3 Abs. 1 Nr. der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) vom 23.11.1998.

4.6 Umweltzustand

Nachdem auf der Fläche des B-Plangebietes die ursprüngliche gärtnerische Nutzung der Fläche weggefallen ist, unterliegt die Fläche mehr oder weniger der natürlichen Sukzession, die auf Teilflächen in Wald übergegangen ist. Es handelt sich hierbei um Kiefernwald (15 Jahre alt) und Laubbäume (Birke und Ahorn 8 Jahre alt), die sich auf den Sukzessionsflächen in den letzten Jahren entwickelt haben. Im Weiteren sind es Offenflächen und Bauschutthalden vom Abbruch der ehemaligen Gärtnergebäude.

Durch die festgesetzte Bebauung werden im Plangebiet vorhandene Waldflächen in Anspruch genommen.

Die untere Naturschutzbehörde hat der Aufforstung im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Trägerbeteiligung öffentlicher Belange zugestimmt und es bestehen keine naturschutzfachlichen Forderungen für die Fläche. Schutzgebiete oder Biotope nach BbgNatSchAG sind nicht betroffen.

Die untere Forstbehörde hat einer Waldumwandlung mit Schreiben vom 14.10.2014 zugestimmt. In Abhängigkeit von der tatsächlichen Inanspruchnahme des Wandels sollen die notwendigen Kompensationen im Bebauungsplangebiet erbracht werden, das Ersatzverhältnis liegt bei 1:1.

Die Maßnahmen zur Waldumwandlung sind im Pkt. 8.2 beschrieben.

Das Plangebiet ist nicht durch Schutzgebietsausweisung betroffen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Aussagen zu den Vorkommen sowie eine Bewertung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse sowie weitere beiläufig erfasste Arten wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage) gemacht.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichs-, Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen wurden in den B-Plan aufgenommen (siehe Pkt. 9) bzw. in den städtebaulichen Vertrag zur Sicherung der Planungsziele zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage relativ gering durch Lärm vorbelastet, aktuell sind folgende Schallquellen relevant

- der fließende Anliegerverkehr auf der Johannes-Brahms-Straße und Garteneck, der am Plangebiet endet, da beide Straßen „Sackstraßen“ sind
- der fließende Verkehr zum Gewerbebestandort „ehem.TKC Hallen 6 bis 9“
- der ruhende Verkehr für das Call-Center von 100 Mitarbeitern und für den Diskothek-Parkplatz von 100 Stellplätzen.

Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens vom 29.08.2014 (siehe Anlage) zum Bebauungsplan wurden die Schallemissionen auf das Plangebiet mit schutzbedürftiger Nutzung untersucht.

Im Ergebnis des Schallimmissionsgutachtens wird festgestellt, dass auch bei einer Lärmzusatzbelastung, hervorgerufen durch das Gewerbegebiet TKC, und der Einbeziehung der planerischen Vorbelastung die Schallimmissionswerte deutlich unterhalb der Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) bleiben, wenn eine Erdverwallung (Lärmschutzwall) mit einer Gipfelhöhe von 3,50 m und der Länge von ca. 185 m realisiert wird.

Die Maßnahmen zum Lärmschutz sind unter Pkt. 6.6. beschrieben.

Für den Menschen als „Schutzgut“ im Sinne der Umweltgesetzgebung ist das Plangebiet als Wohnung und Arbeitsplatz von Bedeutung.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur und Sachgüter sind aufgrund der vorherigen und umgebenden Nutzung entsprechende Vorbelastungen vorhanden. Eine Erheblichkeitsschwelle der Beeinträchtigungen, die ein Gegensteuern erforderlich machen würde, wird nicht erreicht. Das Landschaftsbild ist aus Umweltsicht im Innenbereich ohne Relevanz. Besonderheiten in den Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind nicht erkennbar.

5. Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Den stadtentwicklungspolitischen Zielen folgend, wie sie im

- integrierten Stadtentwicklungskonzept 2020 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 27.02.2008)
- Konzept zur zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2010)
- Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.2010)

formuliert sind, sollen an einem Standort mit Perspektive und in zentraler Lage die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf einer sich nicht mehr in Nutzung befindlichen Sukzessionsfläche ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern zu bilden. Die Nachfrage nach Wohnen in Eigentum wird zukünftig weitgehend konstant bleiben, denn das Wohneigentum wird weiterhin als zentrales Element der privaten Vermögensbildung von großer Bedeutung sein.

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung wird im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser von einem Neubaupotential von 1,0 bis 1,1 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner ausgegangen. Dies entspricht in den Jahren 2015 – 2020 einem Neubaupotential in diesem Segment von 500 – 630 Wohneinheiten.

Die OVS Bauträger GmbH will das zu entwickelnde Plangebiet für die Errichtung von 17 Einfamilienhäusern, vorrangig selbst genutztes Wohneigentum, nutzen.

Mit der Entwicklung der jetzigen Sukzessionsfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet kann zur zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung insbesondere für Familien in der Stadt Cottbus ein Beitrag geleistet werden.

Für die geplante Wohnanlage Garteneck ist weitestgehend eine offene Bebauung mit Gebäuden im Bungalow-Stil sowie als klassisches Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss angedacht, wodurch das städtebauliche Bild der vorhandenen umliegenden Bebauung Berücksichtigung findet.

Ein erster Entwurf zur Parzellierung sieht 17 Baugrundstücke mit Flächen zwischen 752 m² und 863 m² (durchschnittlich 792 m²) vor und die Planstraße A mit ca. 1.253 m², welche die Grundstücke erschließt. Die Planstraße A als Privatstraße mündet sowohl in die Johannes-Brahms-Straße als auch in die Straße Garteneck.

In Anbetracht der räumlichen Nähe, ca. 100 m zum Gewerbegebiet „ehemaliges TKC“, wird die untere Hälfte des Plangebietes nicht bebaut und als Waldfläche entwickelt.

Aufgrund der derzeitigen Nutzungsdaten für den Gewerbestandort sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zurzeit für die zu erwartenden Immissionen nicht erforderlich. Für den Fall einer sich ändernden Nutzung mit erhöhten Immissionen wurde vorsorglich eine Vorhaltefläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. einen Lärmschutzwall (ca. 3,50 m hoch längs der Betriebsstraße ehemaliges TKC), festgesetzt.

5.2 Erschließung

Verkehrerschließung

Die Erschließungsanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind noch vollständig zu errichten. Die Anbindung des Wohngebietes Garteneck an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt zum einen über die Johannes-Brahms-Straße und die Straße Garteneck. Für die innere Erschließung der Grundstücke wird eine private Planstraße A als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 6,25 m vorgesehen. Für die Ausbildung der Anbindung der Privatstraße an die öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Schleppkurven für ein dreiachsiges Müll-/Feuerwehrauto berücksichtigt.

Der bauliche Zustand der öffentlichen Erschließungsstraßen über die das Plangebiet erschlossen wird, wird durch den Baulastträger mit befriedigend bis schlecht bewertet. Um den Straßenzustand durch die zukünftigen Baumaßnahmen in der Wohnanlage Garteneck nicht weiter zu verschlechtern, wird der gesamte Baustellenverkehr über eine zeitweilige Baustraße von der Betriebsstraße des „ehemaligen TKC“ in das Plangebiet hinein geführt.

Für den Fall eines späteren Ausbaus der Betriebsstraße ehemaliges TKC zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße und Richard-Wagner-Straße wird an der südlichen Plangebietsgrenze eine Fläche von 3 m Breite für einen Gehweg eingeplant ebenso längs der Straße Garteneck.

Medienschließung

Das Plangebiet ist stadttechnisch erschließbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung haben die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen die Versorgung des Plangebietes zugesichert. Es gibt folgende verbindliche Aussagen:

- SW Anbindung der Freispiegelleitung an die Johannes-Brahms-Straße
- TW Anbindung von der Johannes-Brahms-Straße mit Ringschluss zum Garteneck
- Gas Anbindung vor der Gerhart-Hauptmann-Straße mit Verbindung an die Johannes-Brahms-Straße
- Elt Anbindung vor der Gerhart-Hauptmann-Straße mit Verbindung an die Johannes-Brahms-Straße und Garteneck
- Tel / BK Anbindung an die Johannes-Brahms-Straße

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dazu rechtzeitig durch den Vorhabenträger einzuholen.

Innerhalb des Wohngebietes werden die Medien in der privaten Planstraße A verlegt. Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde festgesetzt.

Für Bebauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Gem. Stellungnahme des zuständigen Versorgers, der Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG (LWG), vom 21.03.2014 wird der Löschwasserbedarf in Höhe von max. 96 m³/h aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG bereitgestellt.

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Cottbus vom 26.11.2008 in ihrer aktuellen Fassung.



6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Bauflächenausweisung sieht ausschließlich eine Bauflächennutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO vor. Das Plangebiet soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen.

Zur Sicherung dieser mit den Planungszielen vorgegebenen Nutzung werden die für eine Bebauung ausgewiesenen Bereiche zeichnerisch begrenzt und in der Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In § 4 BauNVO sind alle zulässigen Bebauungsnutzungen aufgeführt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, da für dieses Kleinstsiedlungsgebiet in der näheren Umgebung ausreichend Einrichtungen für diese Zwecke zur Verfügung stehen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche sowie Anlagen für die Verwaltung unzulässig. Solche Einrichtungen stehen in der näheren Umgebung des B-Plangebietes in ausreichender Anzahl zur Verfügung und müssen deshalb nicht im B-Plangebiet angesiedelt werden.

Zur vorsorgenden Vermeidung von Nutzungskonflikten erfolgen im Textteil 1.5 auf der Grundlage der Ermächtigung in § 1 Abs. 5 BauNVO darüber hinaus Ausschlüsse der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nichtwohnnutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit den ausgeschlossenen Nutzungen sind häufig Lärmbelästigungen verbunden, die durch den erzeugten Verkehr und die unmittelbaren Tätigkeiten die beabsichtigte Wohnlagequalität nachteilig beeinträchtigen könnten. Die Festsetzung soll Störungen, die mit dem Zu- und Abgangsverkehr entstehen würden, im Sinne vorbeugender Konfliktvermeidung ausschließen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung große, weniger dicht bebaute Flächen. Dies widerspricht der angestrebten urbanen Bebauungsstruktur.

6.1.2 Zulässigkeit und Ausschluss von Nebenanlagen

Auf der Grundlage von § 14 Bau NVO sind untergeordnete, dem Nutzungszweck eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechende Nebenanlagen, wie z. B. Schwimmbecken, Pergolen, Fahrradabstellanlagen, Terrassen o. ä., allgemein zulässig.

Eine Einschränkung wird auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO für den angestrebten Gebietscharakter widersprechende und Konflikt verursachende Nebenanlagen in Textteil 1.6 vorgenommen.

Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und den jeweiligen straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Die Baufelder sind soweit es sinnvoll ist in Nutzungsschablonen zusammengefasst und zur besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen nummeriert.

Die Nutzungsschablonen enthalten die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise.

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der § 16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren

aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die Grundflächenzahl oder alternativ die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in einem B-Plan stets bestimmt werden.

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung den verschiedenen Baugebietskategorien, deren Einhaltung der B-Plan nachweisen muss.

Für das WA-Gebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) für die bauliche Nutzung festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 der BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um 10 % überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Baufeldern durch die Festsetzung der Vollgeschosse nach § 20 der BauNVO und die Festlegung der zulässigen Dachneigungen bestimmt.

Die Baufelder 1 und 2 an der Johannes-Brahms-Straße ermöglichen eine Bebauung mit zwei Geschossen, während die Baufelder 3 und 4 nur eine 1-geschossige Bebauung zulassen.

6.3. Bauweise und Baugrenzen

Durch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser und eine offene Bauweise zulässig sind, wird gewährleistet, dass das städtebauliche Bild der vorhandenen umliegenden Bebauung ausreichend Berücksichtigung findet.

Mit den festgesetzten Baugrenzen (zeichnerisch) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugrundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. In Verbindung mit Textteil 3.2 wird eine gewisse Ausrichtung der Bebauung entlang der privaten Planstraße A vorgegeben.

6.4. Stellplätze und Garagen

Das quantitative Erfordernis von notwendigen PKW-Stellplätzen und Abstellplätzen für Fahrräder auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 43 BbgBO) und der auf der Grundlage des § 81 BbgBO erlassenen kommunalen Stellplatzsatzung.

Die geplanten Grundstücksgrößen und festgesetzten Baufenster ermöglichen, dass der notwendige Stellplatzbedarf in Abhängigkeit vom Umfang der konkreten Bebauung auf dem Grundstück realisiert werden kann.

PKW-Stellplätze sind unter Beachtung von § 12 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der Baufenster zulässig. Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.5. Verkehrsflächen

6.5.1 Private Verkehrsflächen

Die zeichnerisch als private Verkehrsflächen festgesetzten Flächen dienen der innergebietslichen Fahrerschließung, der Ver- und Entsorgung und dem zeitweiligen Abstellen von PKW. Die allgemeine Begehbarkeit (Gehrecht) soll gewährleistet werden.

Die Breite des Verkehrsraumes von 6,25 m gewährleistet Fahr- und Bereitstellungsflächen vor den Grundstücken sowie Standflächen für Feuerwehrfahrzeuge beim Rettungseinsatz von der Straße aus und für die Abholung von Abfällen.

Die als private Straßenverkehrsfläche gekennzeichnete Fläche ist verkehrsberuhigt nach dem Mischungsprinzip. Der Bedarf Fahrerschließung, Aufenthalt und Spiel sind ebenflächig und vorrangig für die Aufenthaltsfunktion auszubilden und auszustatten.

6.5.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg) sichert den späteren Ausbau der Betriebsstraße ehemaliges TKC zwischen Gerhart-Hauptmann-Straße und Richard-Wagner-Straße und der Straße Garteneck.

Es wird eine Fläche von ca. 3 m Breite für einen Gehweg an der südlichen Plangebietsgrenze bereitgestellt ebenso längs der Straße Garteneck.

6.5.3 Straßenbegrenzungslinien

Die Straßenbegrenzungslinien markieren die Grenzen zwischen privaten Baugrundstücken (Nettobauland) und privater Verkehrsfläche (Gemeinschaftsfläche) Ihre Festsetzung erfolgt zeichnerisch im Planteil. Sie begrenzen den gemeinschaftlichen Teil des allgemein erleb- und begehbaren Stadtraumes.

6.5.4 Vorsorge Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Rahmen der planungsrechtlichen Vorsorge wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB neben den innerhalb der privaten Verkehrsflächen eingeräumten Rechten zusätzliche Nutzungsvorsorge auf der zeichnerisch ausgewiesenen privaten Planstraße A getroffen. Der Planteil räumt in Verbindung mit der Planzeichenerklärung ein:

- Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit
- Leitungsrechte zugunsten der Träger der öffentlichen Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Beteiligung hat die LWG GmbH & Co. KG mitgeteilt, dass sie die Nutzungsvorsorge des Bebauungsplans zur Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeit nutzen wird.

6.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.6.1 Zulässige Schallemissionen

Nach § 2 Abs. 2 der 18 BImSchV sind für ein allgemeines Wohngebiet nachfolgende Immissionsrichtwerte (IRW) einzuhalten:

tags	außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A)
	werktags	6.00 – 22.00 Uhr
	sonn- und feiertags	7.00 – 22.00 Uhr
tags	innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A)
	werktags	6.00 – 8.00 Uhr
		13.00 – 15.00 Uhr
		20.00 – 22.00 Uhr
	sonn- und feiertags	7.00 – 9.00 Uhr
		13.00 – 15.00 Uhr
		20.00 – 22.00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die genannten Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) übersteigen. Die Überschreitung der genannten Richtwerte ist 18x im Jahr möglich.

6.6.2 Vorhandene Schallemissionen

Im Rahmen des Schallimmissionsgutachtens vom 29.08.2014 (siehe Anlage) zum Bebauungsplan wurden die Schallemissionen auf das Plangebiet mit schutzbedürftiger Nutzung untersucht.

Im Ergebnis des Schallimmissionsgutachtens wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung einer zukünftig möglichen Lärmzusatzbelastung aus dem Gewerbegebiet „ehemaliges TKC“ und der bestehenden Lärmvorbelastung des B-Plangebietes die Richtwerte von 55 dB(A) tags und 40/45 dB(A) nicht überschritten werden, wenn eine Erdverwallung (Lärmschutzwall) mit einer Gipfelhöhe von 3,50 m längs der Betriebsstraße „ehemaliges TKC“ realisiert wird.

6.6.3 Lärmschutzmaßnahmen

In Anbetracht der räumlichen Nähe der geplanten Bebauung, ca. 100 m, bis zum Gewerbegebiet „ehemaliges TKC“ wird die untere Hälfte des Plangebietes nicht bebaut und als Waldfläche entwickelt.

Entsprechend dem Ergebnis des Schallimmissionsgutachtens wurde längs der Betriebsstraße „ehemaliges TKC“ eine Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes § 9 Abs. 1 (Nr. 24) BauGB zeichnerisch festgesetzt zur Errichtung einer Erdverwallung (Lärmschutzwall) mit einer Gipfelhöhe von 3,50 m.

6.7 Flächenvorsorge für die Abfall- und Wertstofferrfassung

Ein Bedarf an planungsrechtlicher Festsetzung von öffentlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB besteht nicht. Der innergebietlichen Entsorgung muss nicht auf einem extra rechtlich festgesetzten Versorgungsgrundstück entsprochen werden. Für die Einordnung des Bedarfes genügen privatrechtliche Vereinbarungen. Diese müssen der örtlichen Satzung gerecht werden oder im Rahmen der Erschließungs- und Grundstücksplanung mit dem Träger der Abfall- und Wertstoffentsorgung abgestimmt werden.

Die neu entstehenden Grundstücke werden mit Behältern für die Hausmüll-, die Papier- und die Leichtverpackungssammlung im Holsystem ausgestattet. Die privaten Verkehrsflächen sind im Ausbau geometrisch so bemessen, dass eine der kommunalen Abfallsatzung entsprechende Abholung erfolgen kann.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen begründen sich mit dem in § 81 Abs. 1 BbgBO gegebenen Recht zum Erlass von örtlichen Gestaltungssatzungen. Die Festsetzungen erfolgen hier auf der Grundlage von § 81 Abs. 9 BbgBO innerhalb der Bebauungsplanung.

Um eine größtmögliche baukulturelle Vielfalt zu ermöglichen, wurden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf ein Minimum beschränkt und nur die belassen, die für den Siedlungscharakter von Einfamilienhäusern notwendig sind.

7.1 Dachneigung

Auf der Grundlage von § 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 9 und 10 BbgBO erfolgt eine Festsetzung der maximal zulässigen Dachneigung in der Nutzungsschablone. Allgemein zulässig sind im WA 01 und 02 flache Dächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 45 Grad und im WA 03 und 04 flachgeneigte Dächer bis zu einer maximalen Neigung von 30 Grad.

7.2 Einfriedungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung in Verbindung mit § 8 BbgBO greift in die individuelle Gestaltungsfreiheit von Einfriedungsanlagen ein.

Sofern eine Einfriedung von Grundstückseigentümern als erforderlich betrachtet wird, sind zur Sicherung eines harmonischen Straßenbildes und zur Vermeidung ungewollter optischer Raumeinengungen Einfriedungen nur eingeschränkt zulässig.

Allgemein sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden Wohnbauparzellen mit einer max. Höhe von 2,00 m zulässig, zur festgesetzten Verkehrsfläche nur mit einer max. Höhe von 1,50 m und nur in Form von Stabgitterzaun, Drahtgeflechten, Holzlattenzäunen oder als Formschnitthecke. Es kann aber auch auf jegliche Einfriedung verzichtet werden.

8. Boden und grünordnerische Festsetzungen

8.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB sind neben den bodenrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nachfolgende Festsetzung zur Vermeidung von Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt getroffen:

Festsetzung 1.1

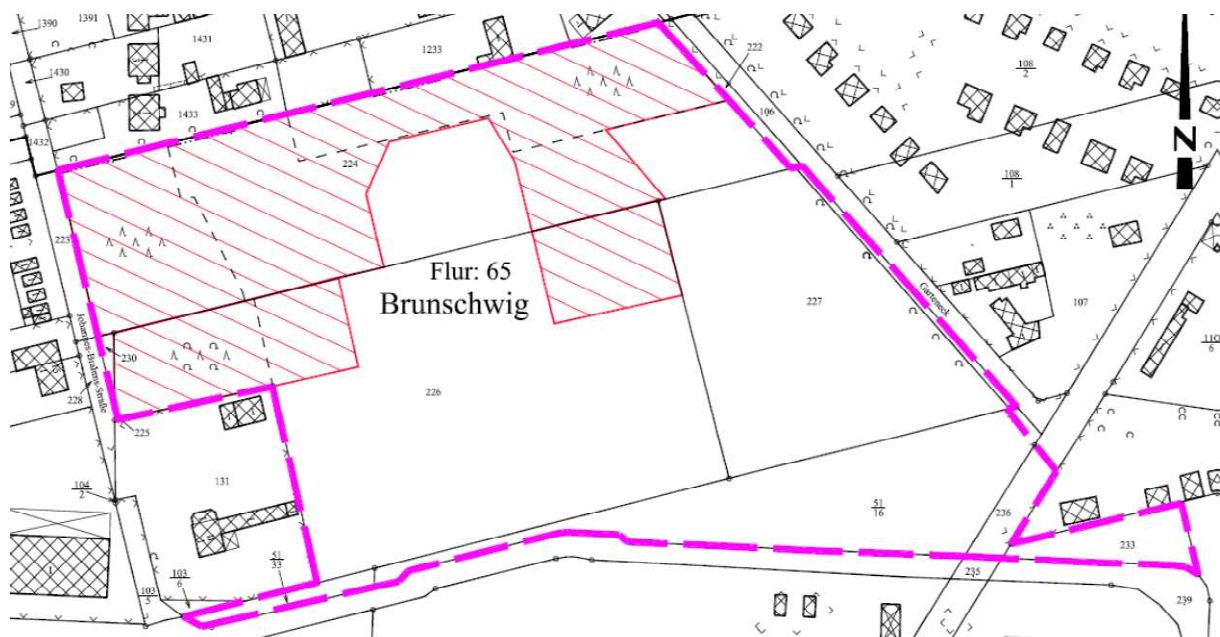
Das Niederschlagswasser von den Dachflächen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist auf den Grundstücken zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu stören und die Aufwendungen für die Abwasserbehandlungen gering zu halten.

8.2 Waldumwandlung

Die untere Forstbehörde hat der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG mit Schreiben vom 14.10.2014 zugestimmt und die Genehmigung zur Erstaufforstung gem. § 9 (1) LWaldG erteilt (siehe Anlage).

Entsprechend der Genehmigung (Gesch.Z. LFB-29.04-7026-31/22/13) vom 14.10.2014 dürfen die unten aufgeführten Flächen (9.740 m²) der benannten Flurstücke dauerhaft in Bauland umgewandelt werden mit Rechtswirksamkeit dieses Bebauungsplanes und Erfüllung der Festsetzungen aus der Genehmigung.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße m ²	davon Umwandlungsfläche m ²
Brunschwig	65	224	9.356	7.590
Brunschwig	65	226	11.033	2.150
Summe				9.740

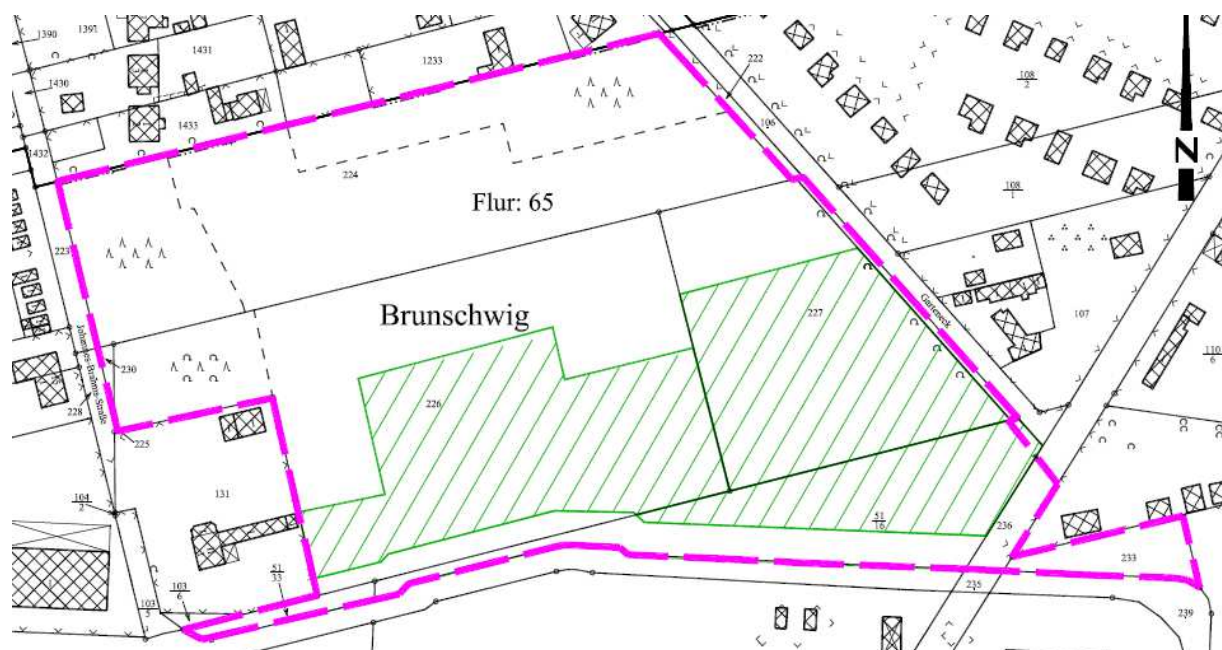


Der Ersatz für die dauerhafte Inanspruchnahme von 0,9740 ha Waldfläche ist in Form einer Ersatzaufforstung zu erbringen.

Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist für die nachteiligen Wirkungen der dauerhaften Waldumwandlung als forstrechtlicher Ausgleich vom Vorhabenträger eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in der Gemarkung Brunschwig, Flur 65, Flurstücke 226, 227 und 51/16 in Form einer Erstaufforstung mit Waldrandgestaltung durchzuführen.

Die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung wurde am 13.10.2014 mit dem Az.: LFB 29.04-7020-6/20/14 erteilt. Die genannte Maßnahme ist auf einem Kartenausschnitt, welcher Bestandteil dieses Bescheides ist, grün gekennzeichnet (Anlage: „Karte Ersatzaufforstungsflächen“).

Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße m ²	davon Ersatzaufforstungsfläche m ²
Brunschwig	65	226	11.033	3.614
Brunschwig	65	227	5.201	3.763
Brunschwig	65	51/16	3.223	2.373
Summe			19.457	9.750



Als Erstaufforstung sind nachfolgende Bäume und Sträucher auf vorgenannten Flächen zu pflanzen:

Gemeine Kiefer (Herkunftsgebiet 85104)	- 8.800 Stück/ha
Gemeine Birke (Herkunftsgebiet 80402) und Winter-Linde (Herkunftsgebiet 82303)	- 4.000 Stück/ha

8.2.1 Waldrechtlichen Ersatzmaßnahmen

8.2.1.1 Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat bis spätestens zwei Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen.

Die Ersatzaufforstungsflächen sind nach den für den Landeswald Brandenburg jeweils geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards (z. Z. Grüner Ordner 2004), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis mit den Baumarten Gemeiner Kiefer, Gemeiner Birke und Winterlinde aufzuforsten.

8.2.1.2 Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22.05.2002 (BGBl. I, S. 1658) aus folgenden Herkunftsgebieten zu verwenden:

Baumart	Herkunftsgebiet
Gemeine Kiefer	85104
Gemeine Birke	80402
Winterlinde	82303

Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule, im Original oder in amtlich beglaubigter Kopie, unverzüglich gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen.

Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, entsprechen. Ein entsprechender Nachweis der Baumschule ist zu erbringen.

8.2.1.3 Die aufgeforstete Fläche ist mit einem Wildgatterzaun (Rehwild und Hasen sicher, 1,6 m hoch) zu sichern und nach Sicherung der Kultur wieder zu entfernen.

8.2.1.4 Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen.

8.2.1.5 Die aufwachsende Kultur ist bei mehr als 15 % Pflanzenausfall in der unmittelbar auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme.

8.2.1.6 Nachträglich notwendig werdende Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde möglich und zu protokollieren. **Die Auflagen gelten als erfüllt wenn die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls (frühestens 5 Jahre nach der Pflanzung) erfolgte.** Bis zu diesem Zeitpunkt (gesicherte Kultur) sind eventuell aufgetretene Pflanzenausfälle nachzubessern und notwendige Pflegearbeiten durchzuführen.

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen und -sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, Nutz- oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat,

Naturverjüngung und/oder Sukzession entstanden sein. Insbesondere sind folgende quantitativen und qualitativen Kriterien zu erfüllen:

Die Bestockung ist dem Kulturstadium entwachsen (etwa hüpf- bis mannshoch). Es sind weder Nachbesserungen von Pflanzenausfällen noch Kulturpflege- und Kultursicherungsmaßnahmen erforderlich.

Für gesicherte Kulturen gelten folgende Mindestpflanzenzahlen:

Kiefer	8.000 Stck/ha
Birke, Linde	4.000 Stck/ha

Bei Mischbeständen gelten die Zahlen jeweils für die anteiligen Flächen der Baumart.

In die Ermittlung der Pflanzenzahlen sind auch alle natürlich angekommenen, standortgerechten Baumarten einzubeziehen. Standortgerechte Straucharten werden bis zu einem Flächenanteil von 20% der jeweils abzunehmenden Kultur akzeptiert.

Bezugseinheit für die Anerkennung der gesicherten Kultur ist die abgrenzbare Einzelfläche. Die Bäume sind weitgehend gleichmäßig verteilt. Fehlstellen dürfen 10 % der betrachteten bestockten Fläche nicht übersteigen und nicht größer als 1.000 m² sein.

Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Flächen müssen erwarten lassen, dass auf ihnen eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.

Zur Pflege der Kulturen bis zur Herstellung der Waldeigenschaften wird der Vorhabenträger ein Fachunternehmen vertraglich binden.

Die Kompensation der negativen Wirkungen einer Waldumwandlung muss abgesichert sein. Damit dem Grundsatz der Walderhaltung in jedem Fall Rechnung getragen wird, ist in Höhe der zu erbringenden Leistungen eine Sicherheit zu hinterlegen.

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn eine Bankbürgschaft in Höhe von **10.700,04 EUR** hinterlegt wurde.

Die Sicherheitsleistung wird dem Kompensationspflichtigen nach Abschluss der Maßnahmen zurückgegeben und durch die die Sicherheitsleistung verwahrende Behörde über Ersatzvornahme in Anspruch genommen, wenn den Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend nachgekommen wurde.

Die nicht im Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen aus der Genehmigung sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verbindlich zu vereinbaren.

Die untere Naturschutzbehörde hat der Aufforstung im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Trägerbeteiligung öffentlicher Belange zugestimmt und es bestehen keine naturschutzfachlichen Forderungen für die Fläche. Schutzgebiete oder Biotope nach BbgNatSchAG sind nicht betroffen.

8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Erdverwallung (Lärmschutzwall) ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) gleichzeitig als CEF2-Maßnahme der Anlage von Vogelschutz-Hecken festgesetzt mit dem Ziel Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beeinträchtigten Gebüsch brütenden Vogelarten.

Auf der Fläche sind mindestens 5 Stück frei wachsende Einzelhecken von 5 bis 10 m Länge und 4 m Breite aus dicht stehenden Dornsträuchern, v.a. Weißdorn, Schwarzdorn, Wildrose und Brombeere, und auch Wild-Birne zu pflanzen.

Auf der verbleibenden Fläche der Erdverwallung, welche als teilweise offene Fläche mit Findlingen und Steinhaufen zu gestalten ist, sind 25 Sträucher, wie z. B. Strauchhasel, Hartriegel, Schlehe, Pfaffenhütchen, zu pflanzen. Entlang der Hecken und zwischen den Einzelsträuchern ist eine Mischung von artenreichen Kräutern und Wildblumen anzusäen entsprechend dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

9. Artenschutzrechtliche Hinweise

Die artenschutzrechtlichen Inhalte des Planteils (Maßnahmen CEF) und die planungsrechtlichen Textfestsetzungen resultieren aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Juli 2014, welcher als Anlage der Begründung zum B-Plan beigelegt ist.

Maßnahme CEF 1 Anbringen von Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter und von 2 Zaunkönigkugeln
zur Schaffung geeigneter Ersatzlebensstätten für Höhlenbrüter, Halbhöhlenbrüter und Zaunkönig

Im vorhandenen verbleibenden und/oder neu aufgeforsteten Wald sind 10 Nistkästen für Höhlenbrüter, 3 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und 2 Zaunkönigkugeln anzubringen.

Maßnahme CEF 2 Anlage von Vogelschutzhecken
zur Schaffung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die beeinträchtigten Gebüsch brütenden Arten. Die Umsetzung ist im Pkt. 3.1 der grünordnerischen Festlegungen textlich festgesetzt.

Vermeidungs-/Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-/Minderungs- und Schutzmaßnahmen sind in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger aufzunehmen.

Umsiedlung eines haufenbildenden Waldameisenstaates

Im B-Plangebiet wurden im Zuge der artenschutzrechtlichen Begutachtung 4 Staaten geschützter haufenbildender Waldameisen festgestellt (siehe Anlage artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Diese sind durch die erforderlichen Bauarbeiten in Realisierung der B-Planinhalte gefährdet.

Haufenbildende Waldameisen sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützt. Die Umsiedlung ihrer Nester darf nur erfolgen bei Vorliegen einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 des BNatSchG. Dem Vorhabenträger wurde die beantragte artenschutzrechtliche Ausnahme für die Umsiedlung mehrerer Nester der geschützten Waldameise im Bereich des B-Plangebietes Garteneck an eine andere Stelle erteilt mit Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 25.08.2014. (siehe Anlage) Die Nebenbestimmungen der Genehmigung sind durch den Vorhabenträger umzusetzen.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Im Hinblick auf Bodendenkmale muss immer damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten Funde gemacht werden. Von daher macht der Träger des Belanges Bodendenkmalpflege auf das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) aufmerksam. Es erfolgte die nachrichtliche Textübernahme aus dem § 11 BbgDSchG in den B-Plan.

10.2 Belange der Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, das als Kampfmittelverdachtsfläche (Belastung durch z. B. Bomben, Munition) ausgewiesen ist. Die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Trotzdem können bei Erd- und Schachtarbeiten immer Kampfmittel aufgefunden werden. Deshalb erfolgt zur allgemeinen Beachtung der Verweis auf die Ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV).

Es erfolgte die nachrichtliche Textübernahme aus dem § 3 Abs. 1 Nr. der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmV) vom 23.11.1998.

11. Flächenbilanz

Bestand

Fläche des Geltungsbereiches	29.967 m ²	100,00 %
------------------------------	-----------------------	----------

Planung

Folgende Flächen lassen sich im Ergebnis insgesamt bilanzieren:

Fläche des Geltungsbereiches		29.967 m ²	100,00 %
Wohnbauflächen	allgemeines Wohngebiet	13.382 m ²	44,66 %
Private Verkehrsfläche	Mischverkehrsfläche	1.253 m ²	4,18 %
Öffentliche Verkehrsfläche	Gehweg	1.145 m ²	3,82 %
Waldfläche	gesamt	12.030 m ²	40,14 %
Grünfläche / Lärmschutzwall		2.157 m ²	7,20 %

Flächenkennwerte

Gesamtanzahl Wohnungen	17 WE
Einwohner (3 EW/WE)	51
Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung)	0,09 m ² VF / m ² Wohnbaufläche
Maximal bebaubare Grundfläche	4.015 m ²
Maximale Geschossfläche	5.353 m ²
Maximale städtebauliche Dichte	6 WE / ha Geltungsbereich 13 WE / ha Wohnbaufläche 18 EW / ha Geltungsbereich 39 EW / ha Wohnbaufläche

12. Vollzug der Bebauungsplanung

12.1 Vorbereitende Maßnahmen

12.1.1 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes können bei Erdarbeiten Funde von archäologischer Bedeutung gemacht werden. Die nachrichtliche Übernahme aus dem Brandenburgischen Denkmal-schutzgesetz ist zu beachten.

12.1.2 Bodenordnung

Der Vorhabenträger wird auf der Grundlage von § 19 Abs. 2 BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Neuordnung des Bodens (Parzellierung der Wohnbaugrundstücke und die Teilung der gemeinschaftlichen von den privaten Nettobauflächen) und die katastermäßige Eintragung der gebildeten Grundstücke durchführen. Damit werden geordnete Grundstücksverhältnisse entstehen, die eine Bebaubarkeit ermöglichen. Eine Bodenordnung auf amtlichem Wege ist diesem Fall nicht erforderlich.

12.1.3 Bodenschutz

Hinweise für die Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gibt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (siehe Anlage)

12.2 Verkehrserschließung und Ver- und Entsorgung

Die im Rahmen der Bebauungsplanung erarbeiteten Prämissen zur Straßenraumplanung sind der Erschließungskonzeption des Vorhabenträgers zugrunde gelegt worden. Die sich aus der Planung ergebenden Versorgungsbedarfe sind mit der Bebauungsplanung vorab-gestimmt und auf der Grundlage der DIN 1998 vom Vorhabenträger koordiniert und von seinem Beauftragten mit den Trägern abgestimmt worden.

Trinkwasserversorgung, Schmutzwassersammlung und Regenwasserbehandlung sowie Straßenbeleuchtung sind mit der Erschließungsplanung privatrechtlich zu regeln.

12.3 Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach dem BauGB sind aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich.

Anlagen

- Schallimmissionsgutachten (Eurofins Umwelt Ost GmbH)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Ingenieurbüro PROKON)
- Gestaltungsplan (DELTA- PLAN Finsterwalde Ing.-GmbH)
- Festsetzung der forstrechtlichen Kompensation zur waldrechtlichen Qualifikation des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG (LFB 29.04-7026-31/22/13)
- Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG (LFB 29.04-7020-6/20/14)
- Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 des Bundesnaturschutzgesetzes für die Umsiedlung eines haufenbildenden Waldameisenstaates vom 25.08.2014