

Stadt

Cottbus

Ortsteil

Sielow

Bebauungsplan

„Cottbusser Straße“

Planphase

Entwurf

Planfassung

Februar 2014

Impressum

Stadt / Gemeinde **Cottbus**
Projekt **Bebauungsplan
„Cottbuser Straße“**

Planstand **Entwurf**

Planfassung **Februar 2014**

Plangeber **Stadt Cottbus**

vertreten durch
**Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus**

Verfasser Bebauungsplan

 **Planungsbüro
WOLFF**
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Bearbeiter Bebauungsplan **Robert Wolff**

Vermessung **ÖbVI Dipl.-Ing. Karlheinz Fuchs**

**Sachsendorfer Straße 2b
03051 Cottbus**

Tel.: 0355/ 523566

Fax.: 0355/ 523567

**mailto: Fuchs.Vermessung@t-
online.de**

Topographische Karten
Luftbilder

**©Landesvermessung und Geoba-
sisdaten Berlin-Brandenburg**



Inhalt

Erläuterung und Begründung Bebauungsplan	1
1 Einführung	1
1.1 Aufgabenstellung	1
1.2 Grundlagen	1
2 Rahmenbedingungen	2
2.1 Schutzausweisungen	2
2.2 Vorhandene Planungen	3
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
3 Planungskonzept	6
3.1 Vorhaben	6
3.2 Alternativenprüfung	8
3.3 Umweltverträglichkeit	8
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	11
4.1 Geltungsbereich	11
4.2 Verkehrsflächen	11
4.3 Wohngebiet	13
4.4 Grundstücksgröße	14
4.5 Maß der Nutzung	15
4.6 Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.7 Weitere Planungsgegenstände	17

Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Ein Investor ist an die Stadt Cottbus herangetreten und möchte Flächen an der Cottbuser Straße, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauland dargestellt sind, baulich entwickeln. Dabei handelt es sich um eine größere „Baulücke“ von ca. 10-15 Baugrundstücken. Die Stadt möchte den Investor unterstützen und eine gebietstypische und gebietsverträgliche Bebauung sichern.

Ziel und Zweck

Die Städte sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlichkeit

Im vorliegenden Fall wird eine größere Fläche im Außenbereich beansprucht. Sie kommt für die Aufstellung eines B-Planes nach § 13 a BauGB aber in Betracht, da die geplante Bebauung auf eine weitere bauliche Verdichtung im straßenbegleitenden Bereich hinweist. Die Stadt möchte insbesondere Einfluss auf Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen. Weiterhin legt die Stadt Wert auf ein qualitativ angemessenes und gebietstypisches Straßenbild. Weiterhin sind Flächen für einen späteren, bisher zeitlich nicht definierten Ausbau der Cottbuser Straße zu sichern.

Um die Ziele der Stadt zu sichern und um für die Flächen Baurecht zu schaffen, wird für den betreffenden Teil der Stadt ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich des B-Planes liegt in der Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstücke 1094, 1095, 874 und umfasst eine Fläche von 1,2 ha. Er liegt im Ortsteil Sielow, nördlich vom Zentrum der Cottbuser Innenstadt (ca. 7 km bis zum Zentrum).

Plangebiet

Die umliegenden Ortschaften Dissen, Werben und Kolkwitz sind ca. 12 Kilometer entfernt.

1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. Einzelheiten siehe Anhang.

Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP der Stadt entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der FNP sieht in dem Bereich eine straßenbegleitende Bebauung vor.

Entwicklung aus dem FNP

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.11.2013 (Beschluss-Nr. IV-060-53/13) durch die Stadtverordneten gefasst.

Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist am 14.01.2014 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt worden.

Im Zeitraum vom 17.01.2014 – 20.02.2014 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Gleichzeitig wurde eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gestellt.

Der B-Plan wird als Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen sind erfüllt. (nachfolgende begründet)

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20 000m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) benannten Schutzgüter bestehen nicht.
- er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

Eine formelle Umweltprüfung wird bei diesem Verfahren nicht durchgeführt. Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen. Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen. Auch sind die auf dem Bundesnaturschutzgesetz beruhenden artenschutzrechtlichen Belange in der Weise zu beachten, dass nachzuweisen ist, dass diese der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Eine Vorprüfung zur zulässigen GRZ hat ergeben, dass der Schwellwert von GR 20000m² mit Sicherheit eingehalten wird, da die Vorhabenfläche schon nur 12000m² groß ist. Daher kann es zu keiner Versiegelung in der Größenordnung von 20000m² kommen.

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass Natura 2000-Gebiete (FFH- oder SPA Gebieten nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) wegen der großen Entfernungen zum Plangebiet betroffen sind.

Es erfolgt keine Begründung der Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht. Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Nutzungen zulässig, die eine UVP-Pflicht begründen.

2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus „übergeordneten Aspekten“ ergeben, dargestellt. Sie sind, soweit sie z. B. auf Landes- oder Bundesrecht basieren, für die Stadt Cottbus bindend.

Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

2.1 Schutzausweisungen

Es werden keine Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes von der Planung betroffen.

*Schutzausweisungen
Naturschutz*

Geschützte Biotope sind im Plangebiet bisher nicht nachgewiesen.

Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) ist zu beachten.

*sonstige umweltrelevante
Schutzausweisungen und
Bindungen*

Das Plangebiet betrifft vollständig das zur Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg vorgesehene ortsfeste Bodendenkmal „Mittelalterliches Wölbäckersystem, Sielow, Fpl 41“.

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt.

sonstige Bindungen

Sollten Schutzabstände zu bestehenden Leitungen erforderlich sein, so sind diese im Punkt Erschließung abgehandelt.

Die Vorhabenfläche ist mit Wald bestanden. Wald ist über den Naturschutz hinaus in

Wald

Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz).

Wenn im Bauleitplanverfahren die sachlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer waldrechtlichen Genehmigung geprüft und geregelt wurden, ist eine gesonderte materielle Prüfung in einem eigenen waldrechtlichen Verfahren nicht mehr erforderlich. Die Kompensation muss im Bauleitplanverfahren vollständig geregelt sein. Die endgültige Entscheidung trifft im Rahmen der Abwägung die Stadt.

Sieht die Stadt von einer vollständigen Regelung im B-Plan ab, ist dies in der Begründung ausdrücklich zu erwähnen. Dann erfolgt eine waldrechtliche Prüfung nachträglich (Baugenehmigungsverfahren). Ist keine Baugenehmigung erforderlich, wird ein selbstständiges waldrechtliches Verfahren durchgeführt.

In diesem Verfahren ist auch zu klären, in welchem Verhältnis der waldrechtliche zum naturschutzrechtlichen Ausgleich steht.

Bei den Waldflächen handelt es sich um Erholungswald. Nach Aussage der unteren Forstbehörde handelt es sich um eine Waldfunktionskartierung ohne besondere Rechtsbindung, woraus für die Planung keine Versagungsgründe resultieren. Die untere Forstbehörde wird vor Ihrer Entscheidung zur Waldumwandlung über den Wert abwägen.

Erholungswald

Bei der Planung wird intensiv genutzter Kiefernwald nach Waldgesetz in Anspruch genommen. Mit Ihrer Stellungnahme vom 17.02.2014 hat die untere Forstbehörde eine grundsätzliche Inaussichtstellung der Zustimmung zur Inanspruchnahme des Waldes erteilt, Voraussetzung ist, dass die im Baugenehmigungsverfahren abgestimmte Kompensation realisiert wird.

Inaussichtstellung der Waldumwandlung

Der Investor stellt Flächen zur Waldumwandlung zur Verfügung.

2.2 Vorhandene Planungen

Gegenwärtig liegen noch keine konkreten Planungsvorgaben der Landes- und Regionalplanung vor.

*Landes- und Regionalplanung
Kreisplanung*

Folgende allgemeine Grundsätze und Leitbilder der übergeordneten Planungsebene sind zu beachten.

Die Siedlungsentwicklung hat sich auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche (Innenbereich) zu konzentrieren, dabei ist die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und die Reaktivierung von Siedlungsbrachen anzustreben, verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind zu schaffen (Grundsatz LEPro 2007).

Bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist anzustreben (Grundsatz LEP B-B).

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene anzuschließen, für Gewerbe- und Industrie-flächen können Ausnahmen gebildet werden (Ziel LEP B-B).

Aussagen zur Flächennutzungsplanung finden sich oben unter Punkt 1.2.

sonstige Planungen

Die Stadt plant die „Cottbuser Straße“ in unbestimmter Zukunft an die vorhandenen Bedingungen der Verkehrsbelastung anzupassen. Gegenwärtig ist die „Cottbuser Straße“ eine schmale Straße mit wechselnden Fahrbahnbreiten und ohne Bürgersteig und Fußweg. Für einen möglichen späteren Ausbau müssen Flächen gesichert werden.

Im Sinne des Ortsbildes strebt die Stadt an, dass ein unmittelbares Nebeneinander von Häusern mit Satteldach, Walmdach und Stadtvillen mit unterschiedlichen First- und Traufhöhen ausgeschlossen wird.

Sonstige das Vorhaben betreffende Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall-

umweltrelevante Planun-

und Immissionsschutzrechtes ... sind nicht vorhanden.

gen

Parallel zur Aufstellung des B-Planes werden Stellungnahmen und u. U. Fachbeiträge bzw. Gutachten eingeholt und erarbeitet. Diese sind im Anhang aufgeführt sobald sie erarbeitet worden sind. Deren Ergebnisse sind, soweit relevant, im Bebauungsplan berücksichtigt.

parallele Fachplanungen

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch Eigenheimbebauungen. Durch die geplante Bebauung wird die vorhandene Ansiedlung ergänzt und geschlossen. Das Plangebiet und die Umgebung ist als allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO zu werten. Somit passt die Ergänzung durch weitere Eigenheime in den Gebietscharakter.

Umfeld

Innerhalb des Geltungsbereiches ist Wald, bestehend aus Monokultur Kiefernforst vorhanden.

Art der Nutzung

Das Umfeld ist durch eine Eigenheimbebauung auf durchschnittlich großen Grundstücken (ab 500m²) geprägt. Die Grundstücksbreite zur Straße liegt in etwa zwischen 15m – 25m. Vorherrschend sind freistehende Einzelhäuser. Die Gebäude sind überwiegend maximal zweigeschossig mit Grundflächen von 100m² – 145m². Die bauliche Höhe überschreitet eine Höhe von 10m über der vorhandenen Geländeoberfläche nicht.

Maß der Nutzung

Die Gebäude halten eine relativ einheitliche Bauflucht ein, die auch durch Garagen und Carports nicht unterbrochen wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Das Gebiet ist verkehrlich durch die „Cottbuser Straße“ ausreichend angebunden. Spezielle Fuss- und Fahrradwege sind nicht ausgebaut.

Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Es kann über die vorhandenen Leitungen in der direkt angrenzenden Straße ver- und entsorgt werden.

Stadttechnik

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind für die Grundstücke gewährleistet. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Löschwasserversorgung für den Brandschutz ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG in Höhe von 96m³/h verfügbar.

Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist grundsätzlich möglich.

Die Wertstoffe und der Müll werden durch Privatfirmen im Auftrag der Stadt satzungsgemäß gesammelt.

Nachfolgend ist eine Einschätzung des vorhandenen Umweltzustandes schutzgutbezogen zusammengefasst.

Umweltzustand

Nach dem Schutzgebietsinformationsdienst des Landes Brandenburg liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Einheit „Spreewald“ im „Cottbuser Schwemmsandfächer“.

naturräumliche Grundlagen

Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt.

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen 64,7m und 65,5m.

Auf Grund des Fehlens der Siedlungs- und Erholungsfunktionen und unter Beachtung der Vorbelastungen durch den Verkehrslärm besitzt der Bereich nur geringen - mittleren

Mensch

Wert für das Schutzgut Mensch.

Innerhalb des Plangebietes ist intensiv genutzter Forstwald vorhanden. Auf Grund dessen, und dass keine geschützten oder besonders streng geschützten Tier- und Pflanzenarten das Plangebiet als Lebens- und/oder Ruhestätte nutzen, ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Immissionen bzw. durch die Anwesenheit des Menschen und der Nutzungsintensität nur von geringem - mittlerem Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Tiere und Pflanzen

Der vorhandene Kiefernwald steht auf sandigen Böden. Geschützte Bodenarten sind nicht vorhanden. Als Besonderheit sind die im Wald vorhandenen Wölbäcker zu nennen. Für das Schutzgut Boden ist die Fläche von geringer Bedeutung, für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet aufgrund des Vorhandenseins von Wölbäckern von mittlerer - hoher Bedeutung.

Boden

Kultur- und Sachgüter

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Durchlässigkeit der vorhandenen Böden ist das Grundwasser wenig gegen Schadstoffeintrag geschützt, es trägt aber gut zur Grundwasserneubildung bei.

Wasser

Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes ist es trotz der Bedeutung für die Durchlüftungs- und Wärmeregulierungsfunktion von geringem bis mittlerem Wert für das Schutzgut Klima. Hinzu kommt, dass der umliegende Bereich bereits durch städtische Siedlungsnutzungen und Verkehr geprägt ist.

Luft / Klima

Da spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht vorhanden sind, sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

Wechselwirkungen

3 Planungskonzept

Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept, das dem Bauleitplan zu Grunde liegt erläutert. Dabei werden insbesondere die Abwägungsaspekte herausgearbeitet. *Vorbemerkungen*

Dieses Leitbild beschreibt vor Allem den Zweck und die Eigenheit des Plangebietes. Es ist gemeinsam mit den Regelungen zum Umweltschutz Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes.

3.1 Vorhaben

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich für den Standort folgende Entwicklungsziele formulieren *Entwicklungsziele*

- Entwicklung als Wohnstandort
- Schließen der Baulücke
- Umsetzung des Flächennutzungsplanes
- straßenbegleitende ortstypische Bebauung sichern
- Gestaltung des Ortsbildes durch ordnen von Haustypen
- Sicherung des Straßenraums

Die Bestandsanalyse hat ergeben, dass sich das Plangebiet eignet, um weitere Eigenheimansiedlungen zu etablieren. Die Versorgung durch die technische Infrastruktur und die verkehrliche Anbindung sind gegeben.

Die Stadt möchte die große „Baulücke“ an der „Cottbuser Straße“ als allgemeines Wohngebiet mit einer am vorhandenen Umfeld orientierten Bauweise/-struktur und Nutzungsmischung sichern. Um ein einheitliches Ortsbild zu erhalten werden Gebäudetypen gruppiert, sodass beispielsweise keine unmittelbar wechselnden Dachformen nebeneinander stehen und so „Unruhe“ ins Straßenbild bringen. *Leitbild*

Die Nutzungsmischung aus kleinflächigem Gewerbe/ Handwerk und sonstigen Nutzungen sollen immer Gebietsverträglich sein. Große gewerblich genutzte Hallen oder den Verkehr intensivierende Nutzungen möchte die Stadt an dieser Stelle nicht etablieren. Weiterhin möchte die Stadt das Einzelhandelskonzept beachten und Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300m² ebenfalls ausschließen. Gegenüber allen anderen zulässigen Nutzungen muss immer die Wohnnutzung vorherrschen.

Die Stadt möchte weiterhin Flächen für eine mögliche Entwicklung der „Cottbuser Straße“ sichern.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind schon im Planentwurf berücksichtigt worden: *Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen*

Standortwahl des Vorhabens

- Die Nutzung von Flächen mit Innenentwicklungspotenzialen der Stadt. Dadurch kann auf eine Ausweisung von Wohnbauland an anderer Stelle verzichtet werden um den Bedarf zu sichern.
- Der Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen beeinflusst neben Tieren und Pflanzen das Landschaftsbild, die Qualität des Bodens und der Luft, das Mikroklima und die Grundwasserneubildung bis hin zum Erholungswert positiv. Hier Erhalt von Waldflächen durch Festsetzung von Bauland nur in dem unbedingt notwendigen Maß.

Nutzungsbeschränkungen

- Die Minimierung der Versiegelung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Boden, die Vegetation und den Wasserhaushalt positiv aus. Die gesetzli-

che Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen wird begrenzt.

Umwelt

- Die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort dient natürlich der Grundwasserbildung. Gleichzeitig kommt dieses Verfahren dem Boden, dem Klima und den Lebensräumen zu Gute
- schadlose Beseitigung des Schmutzwassers durch zentrale Abwasseranlage.

Erschließung

- Die Nutzung von bereits gut erschlossenen Flächen verhindert, dass an anderer Stelle neue Erschließungsinfrastruktur gebaut werden muss. Die Inanspruchnahme von „neuem“ Bauland wird verhindert.

Ortsbild

- Gestalterische Festsetzungen und eine Gruppierung/ Ordnung der Haustypologien beeinflusst vor allem das Orts- Straßenbild.

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Das Vorhaben entspricht den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen. Die Ziele der Landesplanung sind beachtet.

Mit der Planung werden nachfolgende Belange nicht berührt oder positiv berührt.

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung werden positiv berührt, da neue Wohngrundstücke entstehen;
- die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung, die Interessen an einer kostensparenden Bauweise, die Bevölkerungsentwicklung werden nicht berührt;
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (insbesondere die Bedürfnisse von Familien, von alten oder behinderten Menschen), die Auswirkungen auf Bildung, Sport, Freizeit, Erholung werden nicht berührt;
- der Erhalt und Fortentwicklung des Ortsteils wird positiv berührt;

Weiterhin werden folgende Belange nicht oder positiv berührt.

- Die Belange der Wirtschaft, des Mittelstandes, der verbrauchernahen Versorgung, der Landwirtschaft, der Erhalt bzw. das Schaffen von Arbeitsplätzen, die Belange des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Ver- und Entsorgung, werden nicht berührt;
- die Belange des Verkehrs, insbesondere des ÖPNV, des nicht motorisierten Verkehrs, der Mobilität der Bevölkerung, sowie die Vermeidung und Verringerung von Verkehr, werden berührt, da Grundstücke für den öffentlichen Straßenverkehr gesichert werden;
- Hochwasserschutz wird nicht berührt

Die Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht des allgemeinen Wohngebietes dahingehend berührt, da der Investor den notwendigen Waldausgleich in der Nachbargemeinde realisieren möchte.

Durch die Planung werden Waldflächen beansprucht. Der Eigentümer stellt Ausgleichsflächen zur Verfügung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nur eine generelle Zustimmung der Forstbehörde zur Waldumwandlung eingeholt. Die konkreten Ersatz/ Ausgleichspflanzungen werden im/vor nachführenden Baugenehmigungsverfahren abschließend bewertet und durchgeführt.

Waldumwandlung

Der Investor strebt eine Waldumwandlung für das gesamte Plangebiet an, sodass es nicht bei jedem einzelnen Baubegehren durch die jeweiligen Bauherren durchgeführt werden muss.

3.2 Altnativenprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind immer auch mögliche Planungs- *Alternativprüfung*
alternativen/ Alternativstandorte zu suchen.

Das Plangebiet wird zur Forstwirtschaft genutzt und ist mit Kiefern bestanden.

Durch die Nutzung dieser Fläche werden Innenentwicklungspotenziale und bereits gut erschlossenen aber auch durch den Straßenverkehr vorbelastete Flächen in Nutzung genommen.

Die Umgebung ist bereits durch Siedlungsstrukturen geprägt. Die Stadt hat sich bereits grundsätzlich mit dem Flächennutzungsplan dazu bekannt, diesen Standort als Wohnstandort zu entwickeln.

Als alternative Standorte kommen alle anderen bisher nicht bebaute und im FNP dargestellte Wohnbauflächen in Frage, die im Rahmen des zielgruppenorientierten Wohnungskonzeptes überprüft und mit dem Ortsbeirat abgestimmt worden sind. Die Stadt Cottbus hat ihre Wohnbauflächenpotentiale vor dem Hintergrund der demografischen und Wohnungsmarktentwicklung überprüft. Hierbei wurde deutlich, dass die im Wohnungskonzept angestrebten Reduzierungen bzw. Zurücknahmen von Wohnbauflächen notwendig sind und das Mengengerüst der Nachfrageentwicklung entspricht. Im Bereich Sielow kommen daher nur an der Cottbuser Straße und an der Sielower Grenzstraße in Frage. Die Flächen an der Grenzstraße stehen dem Investor nicht zur Verfügung. Für die Planung gibt es derzeit also keine vernünftigen Alternativstandorte. *Alternative Standorte*

Als Festsetzungsalternativ zum allgemeinen Wohngebiet kommen theoretisch nur das *Planungsalternativen*
Mischgebiet und das reine Wohngebiet in Frage.

Problematisch ist das Mischgebiet dahingehend, dass immer eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen vorhanden sein muss. Die Stadt und der Investor möchten den Standort nur zu Wohnzwecken entwickeln.

Gegen die Ausweisung eines reinen Wohngebietes stehen allein schon die vorhandenen städtebaulichen Bedingungen (Verkehrsimmission).

3.3 Umweltverträglichkeit

Neben den „normalen“ Umweltbelangen spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende *Vorbemerkungen*
Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitatschutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)

Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Artenschutzes sind durch die gemeindliche Abwägung nicht zu überwinden. *Artenschutz Habitatschutz*

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bzw. auf die Natura 2000-Gebiete grundsätzlich möglich ist.

Die Prüfung kann nicht auf die nachfolgenden Planungsstufen delegiert werden. Sie muss der Planungsebene angemessen vollständig im Rahmen der Bauleitplanung ab-

gearbeitet werden. Allerdings kann gegen die Zugriffsverbote nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Die Erfüllung der Verbotstatbestände kommt nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungs- oder Flächennutzungsplänen zustande. Ein Bauleitplan bedarf daher nicht der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, Ausnahme oder Befreiung.

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung also darum vorausschauend zumindest zu prüfen (auch unter Nutzung einer Abwendungs-, Ausnahme oder Befreiungslage), ob unüberwindbare arten- oder habitatschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen.

Sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten, sind die betroffenen Europäischen Schutzgebiete bzw. Arten mit dem entsprechenden Gewicht im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine besonders geschützten Gebiete nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vorhanden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist demnach nicht erforderlich. Der B-Plan verstößt nicht gegen Erhaltungsziele und Schutzzwecke von besonders geschützten Gebieten nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der B-Plan ist umsetzbar.

*Lösung
Habitatschutz*

Der B-Plan ist somit umsetzbar und im Sinn des BauGB zulässig

Anhaltspunkte für Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht vorhanden. Im Plangebiet und seiner Umgebung sind augenscheinlich keine Biotope sowie Tier und Pflanzenarten aus der Liste der in Brandenburg vorkommenden FFH- Arten vorhanden. Im Plangebiet ist ausschließlich Wald als Monokultur von Kiefern vorhanden.

Lösung Artenschutz

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass Vogelarten das Plangebiet als Lebensraum/ Brutstätte nutzen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann durch die Behörde eine ökologische Baubegleitung oder ein Artenschutzgutachten beauftragt werden. Sollte während der Bauphase erkennbar werden, dass das Plangebiet entsprechend durch Vogelarten oder andere Tierarten genutzt wird, kann durch Bauzeitenregelung die Beeinträchtigung der Tiere vermieden werden. Nach Abschluss der Realisierung finden die Tiere im Umfeld ausreichend Ausweichraum.

Im vorliegenden Fall wird auf eine exakte Regelung im B-Plan verzichtet. Die Belange der Forstbehörde/ Waldumwandlung werden im späteren Baugenehmigungsverfahren geregelt und beachtet. Im B-Planverfahren ist daher nur eine Inaussichtstellung der Forstbehörde notwendig. Die Forstbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt.

Waldumwandlung

(a) Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima bzw. das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wurden im Rahmen der Planaufstellung untersucht.

Fazit

(b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind bei der Planung beachtet.

(d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nur untergeordnet betroffen. Es werden Bodenformationen „Hochäcker/ Wölfbäcker“ überplant. Diese Bodenformationen unterliegen allerdings keinem Schutzstatus.

(e) Die Vermeidung und Minderung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sind beachtet. Eine Veränderung des Bestandes wird nicht vorbereitet.

(f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist im vorliegenden B-Plan nicht von Belang.

(g) Die Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Im-

missionsschutzrechts sind bei der vorliegenden Planung nicht von Belang, da keine derartigen Pläne existieren.

(h) Gebiete, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, sind nicht betroffen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d gehen nicht über die normalen typischen hinaus.

Es verbleiben keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder der anderen Schutzgüter. Der funktionale Zusammenhang ist wiederhergestellt.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden verbindlichen Festsetzungen getroffen. Soweit sich aus den Formulierungen zum Text für die einzelnen Festsetzungen noch Abwägungsentscheidungen ergeben, werden diese nachfolgend dargelegt.

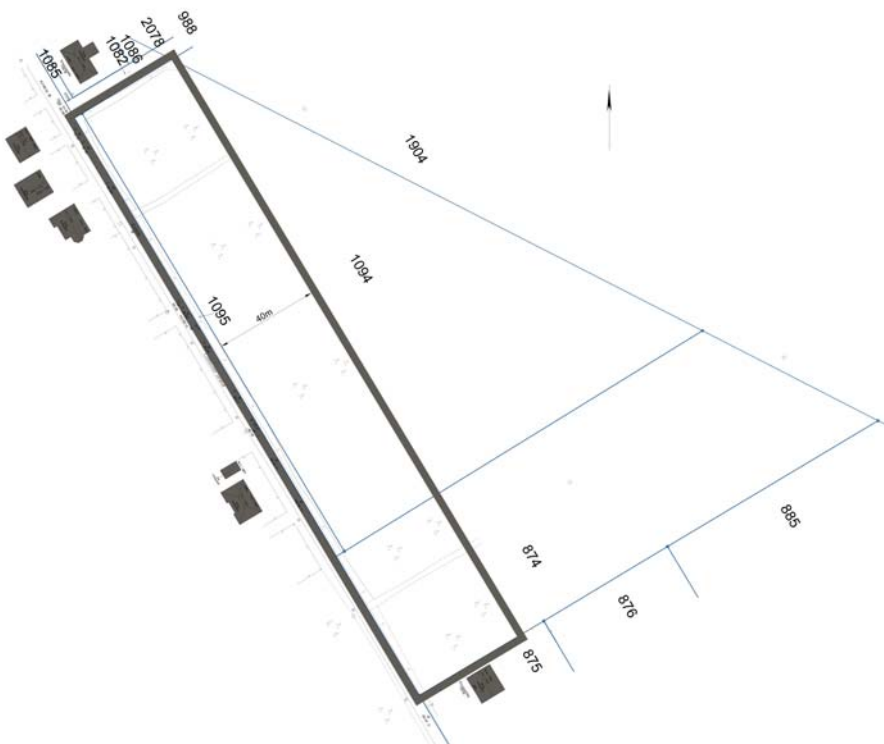
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden bei Bedarf durch nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB, Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauGB oder Hinweise ergänzt. Weiterhin sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen Bestandteil eines B-Planes.

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücksgrenzen eines Weges,
- im Osten durch die interpretierten Grenzen des im FNP dargestellten Wohnbaulandes,
- im Süden durch Flurstücksgrenzen eines Wohngrundstückes und
- im Westen durch Flurstücksgrenzen des Straßengrundstückes der Cottbuser Straße.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen und den Darstellungsgrenzen des Flächennutzungsplanes (siehe Pkt. 1.2). Die rückwärtige Geltungsbereichsgrenze (Richtung Osten) verläuft mit einem Abstand von 40m zur Straßenbegrenzungslinie.



4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die Lage der Verkehrsflächen folgt dem Leitbild. Beachtung findet insbesondere die

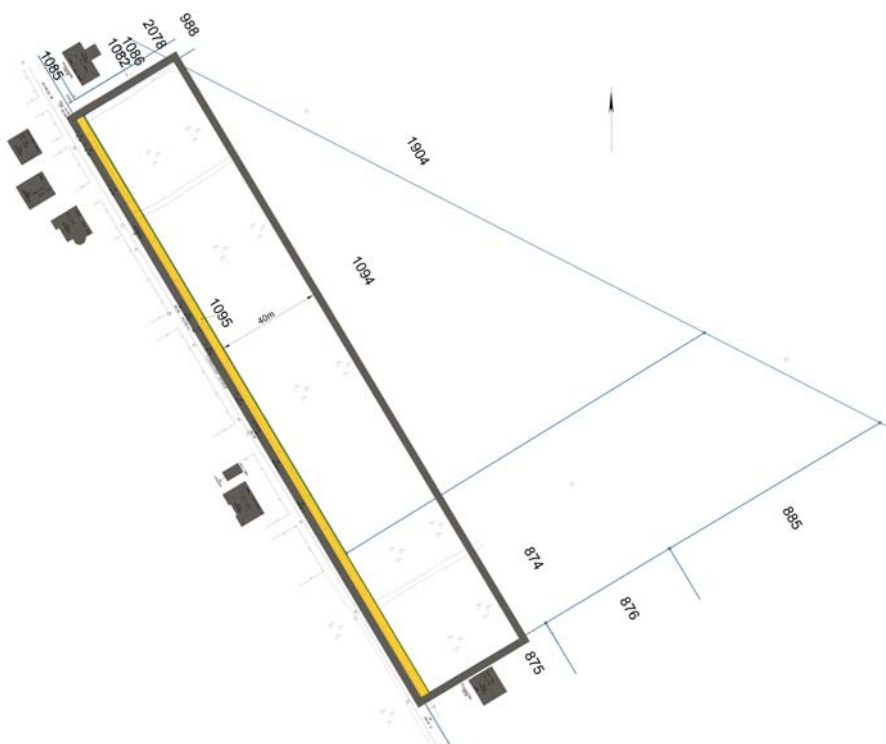
Freihaltung von Flächen entlang der vorh. Cottbuser Straße zu Zwecken eines möglichen späteren Ausbaus der Straße.

Die Verkehrsflächen werden von den Baufeldern und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Wegegrundstück. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün. Im Flurstück 874 muss zur Sicherung der Fläche ein neues Straßengrundstück entlang der Straßenbegrenzungslinie gebildet werden. Die geschieht durch Verlängerung der vorhanden nördlichen Flurstücksgrenze, die Bereits als Straßenbegrenzungslinie genutzt wird.

Bisher sind die Flurstücke 1094 und 874 nicht in entsprechende Baugrundstücke unterteilt worden. Deshalb wird keine Festsetzung betreffend Grundstückszufahrten getroffen. Es ist davon auszugehen, dass es je gebildetem Grundstück eine Grundstückszufahrt geben wird.

Aus bauleitplanerischer Sicht sind die Grundstücke erschlossen. Die entsprechende Fläche (zwischen den festgesetzten Baugrundstücken und dem gegenwärtigen Straßengrundstück ist im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstücks 1094 ist bereits in das Eigentum der Stadt Cottbus übergegangen. Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes ergibt sich für die Stadt ein Vorkaufsrecht für das Teilstück des Flurstücks 874.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren hat der Bauherr eine funktionierende Erschließung nachzuweisen. Die Erschließung wird, sofern die Fläche noch nicht öffentlich gewidmet ist, durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.



Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden nicht festgesetzt.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt, sie müssen wie allgemein üblich im ausreichenden Umfang (abhängig von der Nutzung) auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Die Anzahl der der Stellplätze richtet sich nach der BbgBO.

4.3 Wohngebiet

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

Das Plangebiet liegt an einer öffentlichen Straße und ist nicht in Baufelder unterteilt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, sind für das gesamte Plangebiet einheitliche Festsetzungen getroffen worden. Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. §4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ein allgemeines Wohngebiet ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohngebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen. Im vorliegenden Fall ist unter diesem Aspekt der Begriff „Gebiet“ nicht auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Die nähere Umgebung ist mit in die Betrachtung mit einzuziehen.

Die Stadt kann für Wohngebiete abweichend von §4 BauNVO auf der Grundlage von §1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Abweichend von den Bestimmungen vom §4 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften und Läden mit mehr als 300m² Verkaufsfläche im allgemeinen Wohngebiet an der „Cottbuser Straße“ unzulässig. Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig,

Abweichend von den Bestimmungen vom §4 Abs. 3 BauNVO sind Anlagen für die Verwaltung sowie Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet an der „Cottbuser Straße“ unzulässig.

Die Stadt möchte an diesem Standort nur solche Nutzungen zulassen, die die vorhandene Verkehrssituation nicht intensivieren. Weiterhin sollen Immissionsstarke Nutzungen oder solche die dazu besonders geeignet sind Lärm zu verursachen oder anzuziehen, an diesem Standort ausgeschlossen werden. Weiterhin möchte die Stadt Cottbus etwa Gebäude für die Verwaltung oder Läden mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300m² an dafür geeigneten Standorten in der Stadt konzentrieren. Die Einzelhandelskonzeption der Stadt gibt für Läden mit einer Verkaufsflächengröße von mehr als 300m² entsprechende Standorte vor.

Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht von vornherein an diesem Standort ungeeignet. Es hängt im besonderen Maße von der Art und Weise der Betreibung ab, ob diese Nutzungen gebietsverträglich sind und sich dem Gebietscharakter unterordnen. Entscheidend wird sein, ob durch die zuvor benannten Anlagen erhebliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch beispielsweise An- und Abreiseverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen entstehen oder ob die Anlagen überwiegend der Gebietsbewohner dienen und das Wohnen nicht „stören“.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit mehr als 300m² Verkaufsfläche, Anlagen für die Verwaltung sowie Tankstellen unzulässig.

Festsetzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt.

Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Allgemeines Wohngebiet

Nutzung	BauNVO §4		Festgesetztes allgemeines Wohngebiet		
	z	a	z	a	u

Wohngebäude	X		X		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Verkaufsfläche >300m²), Schank- und Speisewirtschaften	X				X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X			X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X		X	
Tankstellen		X			x

4.4 Grundstücksgröße

Im Bebauungsplan können nach § 9 Abs 1 Nr. 3 BauGB aus städtebaulichen Gründen Mindestmaße für die Größe, Tiefe und Breite der Baugrundstücke und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohngrundstücke auch Höchstmaße festgesetzt werden.

Die Stadt möchte eine aufgelockerte gebietstypische Siedlungsweise ermöglichen. Aufgrund dessen, wird eine Mindestgröße der Wohngrundstücke festgesetzt.

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 500m² groß sein.

Festsetzung

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung könnten im Plangebiet, durch Teilung der beiden Flurstücke mindestens 14 Wohngrundstücke mit mindestens 500m² Baulandfläche entstehen. Bei der festgesetzten Baulandtiefe (Geltungsbereich) von ca. 40m wären die Baugrundstücke sehr schmal. Um eine adäquate Bebauung zu realisieren, werden die Baugrundstücke wahrscheinlich größer als 500m² sein. Die Festsetzung der Grundstücksgröße von 500m² sichert daher nur eine Bebauung auf gebietstypischen Grundstücksgrößen.

Dem Grundstückseigentümer entstehen durch die Festsetzung keine nennenswerten Einschränkungen. Größere Grundstücke sind immer möglich.

4.5 Maß der 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.

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 GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der GRZ gesteuert. Die **GRZ** wird mit **0,4** festgesetzt. Mit der ausschließlichen Festsetzung der GRZ könnten bei großen Grundstücken durchaus weitere den Maßstab sprengende Gebäude bis zu einer Länge von 50m entstehen. Daher wird zusätzlich die GR als Höchstmaß für Wohngebäude festgesetzt um die angestrebte kleinteilige Bebauung mit freistehenden Eigenheimen abzusichern. Rechtsgrundlage dafür bildet wiederum §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

Die **GR** der Hauptanlagen, das sind die nicht in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen, darf auf Wohngrundstücken je Gebäude das Höchstmaß von **180m²** nicht überschreiten.

Das o.a. Ziel kann mit dieser Festsetzung erreicht werden. Da die Wohnnutzung im Plangebiet überwiegt, ist eine Ausdehnung auf alle zulässigen Nutzungen nicht notwendig. Einzelne Gebäude mit einer größeren Grundfläche werden das Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinflussen. Für die übrigen Nutzungen wäre eine entsprechende Einschränkung u. U. übermäßig hinderlich.

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

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

eingerechnet.

§ 19 Abs. 4 formuliert eine gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für die im selben § aufgeführten Anlagen. Die Ausnutzung der o. a. gesetzlichen Überschreitungsregeln würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass durch Nebenanlagen u. ä. eine relativ große Fläche überbaut werden könnte.

Im Interesse des Ortsbildes aber auch zum Schutz des Bodens und der Natur, des Grundwassers ist es erforderlich, eine Kappungsgrenze für das Überschreiten der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen u. dgl. zu bestimmen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ausnahmsweise um 10% überschritten werden.

Festsetzung:

Mit den vorab getroffenen Festsetzungen könnte beispielweise ein „Bungalowhaus“ (GR 165m²) Grundfläche inkl. Garage und Zufahrt (30m²) und Terrasse (15m²) entstehen. Als weitere Variante könnte ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (GR 90m²) mit Doppelga-

Grundflächen

*Grundflächen für
Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, ...*

rage, Zufahrt (65m²) und Terrasse (55m²) gebaut werden.

Die Beispiele zeigen, dass die Festsetzungen ausreichend flexibel sind und dem Grundstückseigentümer ausreichend Gestaltungsspielraum bleibt.

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

Höhe der baulichen Anlage

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Traufhöhe (**TH**) bestimmt. Die Traufhöhe hat unter anderem auch einen entscheidenden Einfluss auf das Ortsbild. Die Traufhöhe wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird indirekt die Geschossigkeit geregelt. Damit ist gesichert (Im Zusammenspiel mit der Dachneigung, siehe Pkt. 4.7), dass keine zu hohen Gebäude entstehen können. Gleichzeitig wird ein relativ homogenes Straßenbild/ Ortsbild erzeugt indem die Traufhöhen zwischen den einzelnen Häusern nicht zu stark schwanken. Es können keine Gebäude mit zu „erdrückender“ Wirkung nebeneinander gebaut werden können (z.B. Stadtvilla neben Bungalow). Die Traufhöhe wird mit **3,50m (Mindesthöhe) - 4,50m (Höchstmaß)** festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe gibt den Eigentümern ausreichend Spielraum in Gestaltung der Gebäude. Mit der Festsetzung ist die Errichtung eines eingeschossigen Bungalows ebenso möglich wie die Errichtung eines Eigenheims mit steil geneigtem zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach mit Drempel.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich.

Höhenbezug

Als Höhenbezug (**HB**) wird die durchschnittlich im Plangebiet vorhandene Geländehöhe von **65,40m** festgesetzt.

Es sind die zulässigen Höchstwerte für Wohngebiete (GRZ 0,4) festgesetzt. Weiterhin wird die gesetzlich zulässige Überschreitungsmöglichkeit für Grundflächen der in §19 Abs.4 BauNVO benannten baulichen Anlagen auf 10% reduziert.

Höchstwerte § 17 BauNVO

GRZ und GFZ

Auch wenn keine GFZ festgesetzt ist, darf der zulässige Höchstwert gem. §17 BauNVO für die Geschoßfläche (GFZ) von 1,2 nicht überschritten werden. Unter der Annahme, dass im Plangebiet maximal zweigeschossige Gebäude zulässig sind und die maximale GR für Wohngebäude 180m² beträgt, ergibt sich eine Geschossfläche von 360m². Die Mindestgröße von Grundstücken im Plangebiet beträgt 500m². Daraus ergibt sich eine rechnerische Geschossfläche von max. 600m². Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Grundstücksfläche von maximal 200m². Unter Berücksichtigung der Festsetzung von zwei Geschossen ergibt sich in diesem Beispiel eine Geschossfläche von 400m². In beiden Fällen liegt die mögliche GFZ unter der rechnerisch höchstzulässigen.

4.6 Überbaubare Grundstücksflächen

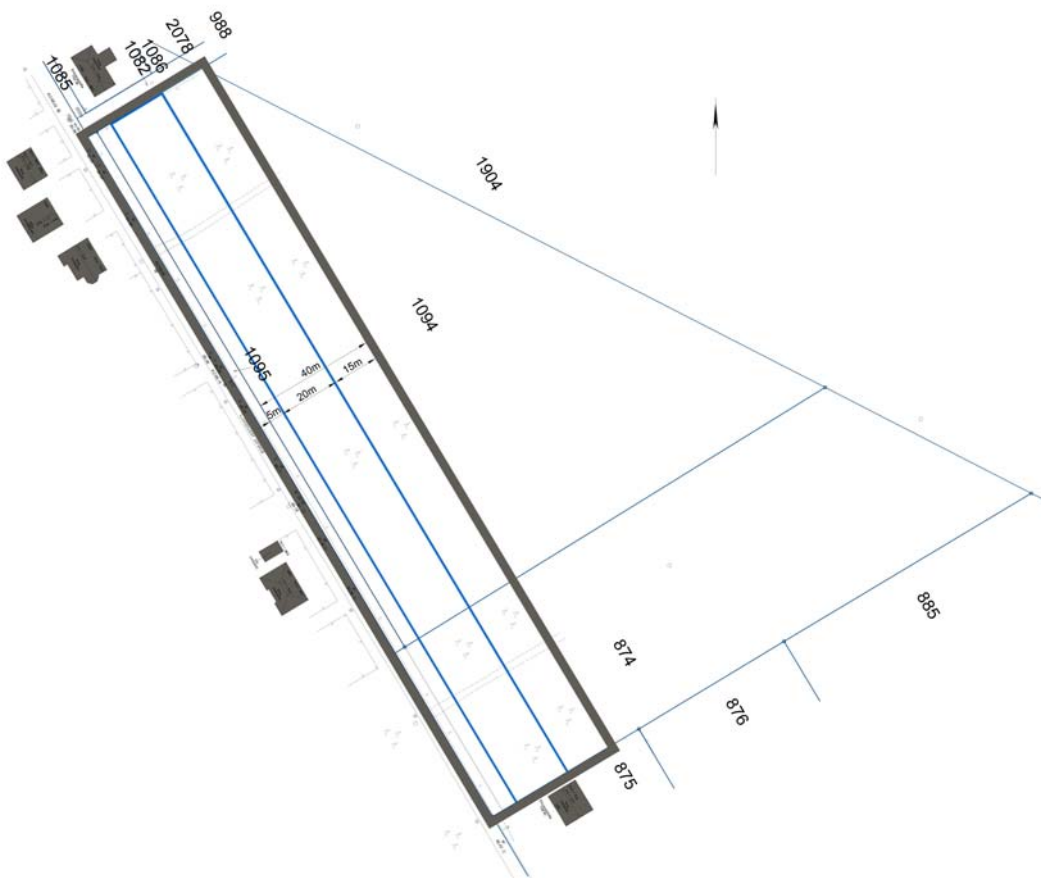
Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch **Baugrenzen** (zeichnerisch) definiert und ist durch eine neu definierte Kreuzlinie in zwei Baufelder geteilt. Die Baugrenze hat einen Abstand von 5m zum öffentlichen Straßenraum und eine Tiefe von 20m. Nach Norden ist die Baugrenze entlang des Geltungsbereichs, Flurstück eines Weges geschlossen. Nach Süden ist die Baugrenze offen, damit eventuell anschließende Bebauungspläne nahtlos angesetzt werden könnten und keine Schwierigkeiten bei Grundstücksteilungen udgl. entstehen können.

Die Stadt Cottbus möchte die „Hauptbebauung“ auf den Grundstücken konzentrieren und die Gartenbereiche freihalten. Weiterhin möchte die Stadt eine Bebauung mit Gara-

gen, Stellplätzen, Carports etc. direkt an der Straße unterbinden um zum einen die gebietstypische Siedlungsstruktur in der Straße zu erhalten und zum anderen um den Verkehrsfluss durch haltende Fahrzeuge, welche ihr direkt an der Straße befindliches Garagentor öffnen wollen, zu unterbinden. Mit dem Bau von Garagen in einer Entfernung von 5m zur Straßenkante können Fahrzeuge erst direkt auf das Grundstück fahren um zu halten, ohne den fließenden Verkehr zu beeinträchtigen.

Andere Nebenanlagen wie kleine Schuppen oder Gartenhäuschen sind weiterhin außerhalb der Baugrenze zulässig.



Carports, Garagen, Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Festsetzung

4.7 Weitere Planungsgegenstände

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes. *Bauweise*

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs. 1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise. Im B-Plan kann auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Das Zulassen von Ausnahmen von der Festsetzung einer Bauweise ist nicht zulässig.

Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben.

Nach dem Leitbild orientieren sich die neuen Bebauungsstrukturen, soweit wie möglich,

an regionaltypischen Vorbildern. Das bedeutet, dass eine lockere kleinteilige Struktur angestrebt wird, soweit der Zweck des betreffenden Baugebietes nicht in Frage gestellt wird.

Zur Sicherung der Planungsziele wird im Plangebiet eine **offene Bauweise (o)** in Verbindung mit der ausschließlichen Zulässigkeit von **Einzelhäusern (E)** festgesetzt. Durch die gleichzeitige Festsetzung der GR und der Geschossigkeit für Wohnhäuser können keine zu großen Gebäude entstehen.

Die Gebäude sollen sich in ihrer Stellung an parallel zur Straße, wie die vorhandene Bestandsbebauung in der Nachbarschaft ausrichten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Haupt- und Nebengebäude im Geltungsbereich sind parallel zu der Baugrenze einzuordnen, die der Straßenbegrenzungslinie, von der das Grundstück erschlossen wird, am nächsten liegt.

Festsetzung

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 der BbgBO erlassen.

Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die Möglichkeit Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuzulassen folgt landesrechtlichen Regelungen (§61 BbgBO).

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Form und Dimensionierung zu werten. Die Merkmale Größe der Gebäudefläche und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche sowie der Traufhöhe bereits grundsätzlich geregelt.

Die Stadt möchte im Plangebiet zwei verschiedene Haustypen (normales Einfamilienhaus, Bungalow) etablieren und zur Sicherung eines einheitlichen Straßenbildes ordnen.

Dachneigung

Die Gebäude unterscheiden sich insbesondere in ihrer Dachneigung und Gebäudehöhe. Es wird von folgenden Werten ausgegangen.

- Einfamilienhaus: **DN 40° - 50°**
- Bungalow: **DN bis 30°**

Nach dem vorliegenden Entwurf, möchte der Eigentümer Bungalows im südlichen Plangebietsbereich und normale Einfamilienhäuser im nördlichen Bereich konzentrieren. Die Abgrenzung der Zonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudegestaltung erfolgt durch die Straßenbegrenzungslinien und durch ein für diesen Zweck eigens **entwickeltes Planzeichen Kreuzchenlinie** (Linie mit Kreuzen).

Die entsprechenden Festsetzungen werden in den **Nutzungsschablonen** den jeweiligen **Baufeldern** zugeordnet.

Unter Beachtung der Festsetzungen der **Traufhöhe (TH)** wird die **Dachneigung (DN)** als **Maximalwert** für das **südliche Plangebiet** und als Bereich mit **Maximal- und Minimalwert** für den **nördlichen Bereich** festgesetzt. Für Die Festsetzungen zur Gebäudeoberkante (OK) bzw. Firsthöhe sind nicht erforderlich. Die Maße ergeben sich durch die Dachneigung.

Die Bestimmungen zur Dachneigung reichen allein nicht, um die Gebäudetypen klar zu definieren. Um „Manipulationen“ mit Mansarddächern oder Flachdächer auszuschließen, sind im Plangebiet nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer bzw. Zeltdächer zulässig

Dachform

Die Dachform ist für das Erscheinungsbild der Siedlung von großer Bedeutung. Deshalb wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer angestrebt. Das Leitbild orientiert sich an der der typischen Siedlungsbebauung der weiteren Umgebung.

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude allgemein nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer bzw. Zeltdächer zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in der Gebäudemitte verlaufen.

Festsetzung

In Anlehnung an die umgebungstypische Bebauung wird im Wohngebiet die Abgrenzung der Wohngrundstücke vom Straßenraum durch Einfriedungen vorgeschrieben. Das schafft in Verbindung mit der Bestandsbebauung ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild. *Einfriedung*

Die Einfriedungen sollen als offene Zäune oder als Hecke ausgebildet werden und einheitlich hoch sein.

Wohngrundstücke sind zum Straßenraum hin vollständig einzufrieden. Die Höhe der Einfriedung darf 90cm nicht unter- und 120cm nicht überschreiten. Maßgeblich ist die durchschnittliche Höhe der angrenzenden Fahrbahn in der Grundstücksmitte.

Festsetzung

4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten. *Hinweise*

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch §2 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und zur Eintragung in die Denkmal-liste des Landes Brandenburg vorgesehene ortsfeste Bodendenkmal "Mittelalterliches Wölbackersystem, Sielow, Fpl 41 ".