Anlage 4

zur StVV Beschlussvorlage IV-034/19 vom 30.10.2019

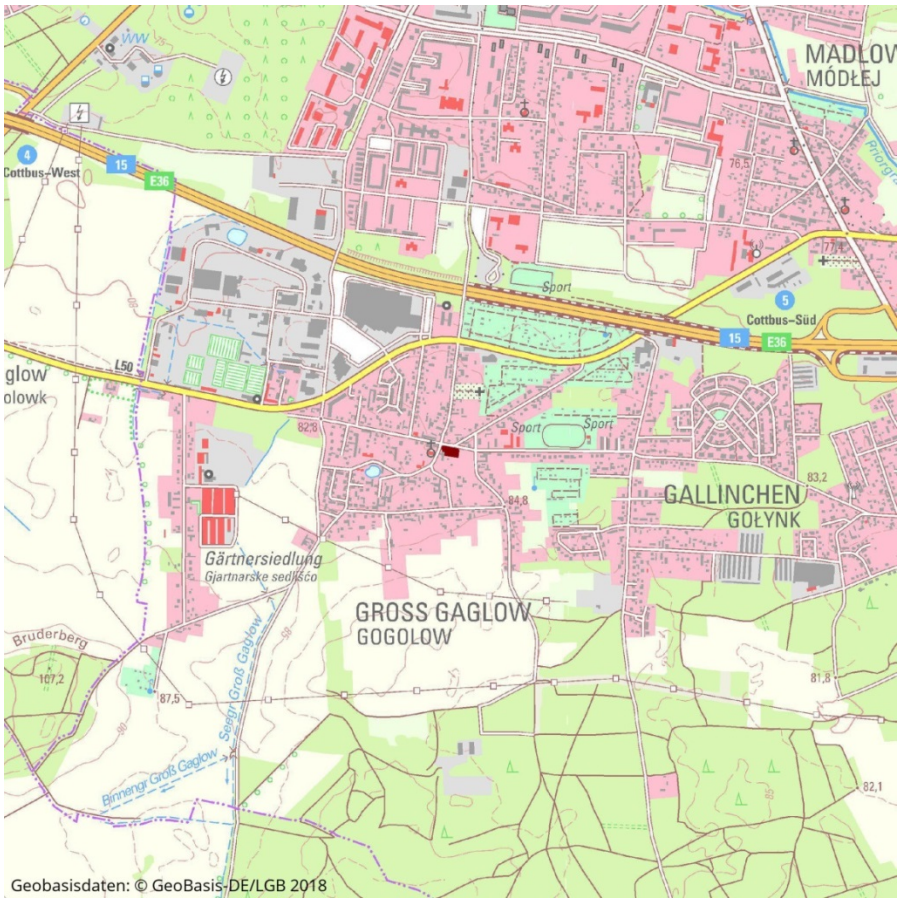
Stadt Cottbus

Ortsteil Groß Gaglow

Bebauungsplan

„Wassermanns Garten“

Begründung



Satzung 30. Juli2019

Planungsbüro WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Inhalt

1 Planungsgegenstand 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck 2
1.2 Plangebiet 2
1.3 Grundlagen 3
2 Planerische Grundlagen 3
2.1 Landes- und Regionalplanung 3
2.2 Schutzgebiete und -objekte, sonstige Bindungen 4
2.3 Planungen 4
2.4 Standort 4
3 Planungskonzept / Festsetzungen 6
3.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen 7
3.1.1 Geltungsbereich 7
3.2 Verkehrsflächen 7
3.3 Nutzungen 9
3.3.1 Art der baulichen Nutzung 9
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung 11
3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen 12
3.3.4 sonstige Festsetzungen 12
3.3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14
3.3.6 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen 15
3.3.7 Vermerke / Hinweise 16
4 Auswirkungen / Abwägung 17
4.1 Landesplanung 17
4.2 Entwicklung aus dem FNP 17
4.3 Verfahrenswahl 17
4.4 Umwelt / Natur 17
5 Anhang 21
5.1 Flächen- und Überbauungsbilanz 21
5.2 Rechtsgrundlagen 21

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Ziel und Zweck / Aufgabe / Erforderlichkeit

Bei vielen Bürgern von Groß Gaglow bestand die Hoffnung, dass der ehemalige Gaststättenkomplex „Wassermann“ erhalten bleibt und wieder eine Gaststättennutzung erfolgt. Damit wäre die historische Ortsmitte mit denkmalgeschützter Kirche und der ortsbildprägenden Gaststätte erhalten und auch wie seit Jahrzehnten Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Dorf geblieben. Dieser Wunsch hat sich leider nicht erfüllt. Die Gaststätte wurde nach einem Brand abgerissen und es folgte die Bebauung mit Einfamilienhäusern unterschiedlichster Ausprägung.

Die Fläche gegenüber der Gaststätte wurden als Kaffeegarten später als Parkplatz genutzt. In der Vergangenheit kam es hier immer wieder zu illegalen Ablagerungen von Haus- und Sperrmüll und anderem Unrat.

Mit der Bebauung dieser Flächen werden zwar die Hoffnungen die Bürger zur Ansiedlung einer neuen „Dorfgaststätte“ fast endgültig aufgegeben, allerdings wird der zentral gelegene Platz bebaut und die Siedlungsstruktur geschlossen.

Im Planverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern unter Beachtung der Nachbarbebauung geschaffen werden.

Aufgabe Erforderlichkeit

Ohne Planung lassen sich die Ziele nicht verwirklichen, da

- das Plangebiet im sogenannten Außenbereich im Innenbereich liegt,
- das Plangebiet als Grünfläche im FNP dargestellt ist.

Es ist also erforderlich, für das betroffene Grundstück ein Planverfahren einzuleiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, für die aus der Sicht der Stadt erforderlichen Vorhaben zu schaffen.

Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

1.2 Plangebiet

Übersichtskarte

Räumliche Lage

Plangebiet

Das Plangebiet liegt in der historischen Ortsmitte südlich der Chausseestraße - Ecke Dorfstraße (westlich).

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Groß Gaglow, Flur 1

Er umfasst eine Fläche von rund 2200 m².

1.3 Grundlagen

Rechtsgrundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2018 gefasst.

Verfahren § 13b BauGB

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt (siehe Punkt 4.3).

Plan- und Kartengrundlagen

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Ziele Raumordnung

Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele sind relevant.

LEP BB / LEP HR

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde der LEP HR am 01.07.2019 rechtsverbindlich. Das Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Offenlage nach § 3 Abs. 2. BauGB wurden vor dem 01.07.2019 durchgeführt, sodass von der Landesplanung noch folgende Ziele und Grundsätze relevant waren.

Ziele LEP BB

- 2.7 Cottbus ist Oberzentrum.
- 4.2 Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- 4.5 Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich 1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung, 2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Festlegungskarte LEP BB

Die Festlegungskarte 1 des LEP BB enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen, die im Konflikt mit der Planung stehen.

Grundsätze LEP BB

Der Grundsatz 4.1 LEP BB das die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu erfolgen hat, ist beachtet.

Grundsätze LEPro 2007

Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung) ist beachtet.

LEP HR

Durch den LEP HR sind folgende Zielstellungen bei der Planung beachten.

- Z 3.5.1 Cottbus ist Oberzentrum
- Z 5.2 Anschlussgebot von neuen Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.6 Cottbus ist Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen

Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen. *Festlegungskarte*

Aufgrund dessen, dass Sich die Planungsziele vom LEP BB zum LEP HR in Bezug auf das Planvorhaben und der Stadt Cottbus nicht wesentlich geändert haben, geht der Plangeber davon aus, dass der B-Plan den Ziele der Landesplanung weiterhin entspricht. Die Grundsätze sind beachtet. *Fazit*

Ziele Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht. *Regionalplan*

2.2 Schutzgebiete und -objekte, sonstige Bindungen

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen. *Naturschutzrecht*

Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Bäumen und Gehölzen. *Bäume und Gehölze*

Waldflächen werden durch die Planung nicht betroffen. *Wald*

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der als Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) festgesetzten Fläche Nr.: 6056 „.Kirche deutsches Mittelalter, Turmhügel deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkern Neuzeit“. *Denkmalrecht* *Bodendenkmale*

In einer Entfernung von ca. 35 m westlich befindet sich die als Baudenkmal eingetragene Dorfkirche von Groß Gaglow. Eventuell ist ein Gebietsschutz um das Baudenkmal zu beachten. *Baudenkmale*

2.3 Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Grundstück als Grünfläche dargestellt. *Flächennutzungsplan*

2.4 Standort

städtebauliche Bestandsaufnahme

Bestandssituation (Luftbild)

© GeoBasis-DE/LGB

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Im Vermessungsplan ist ein von Norden nach Süden verlaufender Geländesprung von ca. 0,5 m Höhenunterschied eingezeichnet. *Topographie*

Das Vorhandensein von Altlasten ist bisher nicht bekannt. *Altlasten*

Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die öffentlich gewidmete „Chausseestraße“ an. *Erschließung Verkehr*

Der Standort ist damit verkehrlich voll erschlossen.

Südlich des Geltungsbereichs steht ein Einfamilienhaus mit Zufahrt von der nördlichen Chausseestraße. Die Überfahrt ist grundbuchlich gesichert. *Geh- Fahr und Leitungsrechte*

Der Standort ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der Vornutzung stadttechnisch teilweise erschlossen. *Erschließung Stadttechnik*

Art der Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes ist als Ganzes durch die dörfliche Nutzung geprägt. Westlich befindet sich in wenigen Metern Entfernung die Dorfkirche, östlich befindet sich ein Grundschulstandort mit Hort und Sporthalle (ca. 150 m).

Das Plangebiet wurde ursprünglich als „Kaffeegarten“ und später als Parkplatz genutzt. Zuletzt wurde der Standort immer wieder als illegaler Müllablageort genutzt. Eine „ordentliche“ Nutzung gibt es derzeit nicht.

Maß der Nutzung

Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig. Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Baugrundstücken ist relativ hoch. *Geschossigkeit*

Die Bebauung konzentriert sich um die Hauptnutzung, sodass die rückwärtigen Grundstücksteilflächen von einer Bebauung frei sind und als Hausgarten genutzt werden. In den Hausgärten sind die Wohnnutzung ergänzende kleinere bauliche Anlagen, wie Schuppen, Schutzdächer für z.B. Brennholz und z.B. der Freizeit dienende Anlagen wie Sandkästen, Trampolin, Pools … vorhanden. *überbaubare Grundstücksflächen*

Gestaltung

Die vorhandenen baulichen Anlagen weisen vorzugsweise steil geneigte symmetrische Satteldächer auf. Die Gestaltung ist zurückhaltend. Die Gebäude der jeweiligen Grundstücke weisen recht einheitliche Trauf- und Firsthöhen auf. *Dachgestaltung*

Die Dachneigung von 30° - 45° ist typisch für den ehemals ländlich geprägten Raum. Als Dacheindeckungsmaterialien überwiegen kleinteilige Harteindeckungen in Farbtonabstufungen von Rot, Grau / Anthrazit. Glänzende Materialien sind nicht verbreitet.

Die Hauptgebäude der näheren Umgebung stehen traufständig zur öffentlichen Straße. *Stellung der Gebäude*

Umwelt

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Parkplatz genutzt. Ob es unter der Vegetation noch Flächenbefestigungen gibt, ist gegenwärtig nicht bekannt. *Boden*

Es muss wegen der Vornutzung davon ausgegangen werden, dass am Standort keine durchgängig natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind. Geschützte Böden sind nicht vorhanden.

Bauliche Anlagen sind sehr wahrscheinlich nicht vorhanden. Im Untergrund finden sich aber Leitungen und andere stadttechnischen Medien, Schächte sind vorhanden.

Auf Grund der Tatsache, dass das Plangebiet weitestgehend ungenutzt ist und unter Beachtung der innerörtlichen Lage, ist davon auszugehen, dass sich vor allem an die Siedlung und an den Menschen angepassten Tierarten (z. B. Igel, Fuchs, Insekten, …) im Vorhabengebiet vorkommen können. *Tiere*

Die Fläche lag mehrere Jahre brach. Eine vielfältige Vegetation hat sich entwickelt. Zahlreicher Altbaumbestand und Gehölzstrukturen sind vorhanden. *Pflanzen*

Da im Vorhabengebiet (geplantes Sondergebiet) weder Gewässer noch alte Gehölzbestände aus einheimischen Arten vorhanden sind, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden. Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

• Alle Pflanzenarten (mangels geeigneter Habitate)

• Alle Landsäuger und im Wasser lebenden Säugetiere (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)

• Alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)

• Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)

• Alle Amphibienarten (mangels Gewässer)

• Alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben die Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Fledermäuse

In insgesamt 11 Bäumen im Vorhabengebiet fanden sich potenzielle Fledermausquartiere in Form von Baumhöhlen (Spechthöhlen) oder Rissen im Stamm. Dies sind überwiegend ältere Eichen.

Reptilien

Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilienarten wie der Zauneidechse ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Zwar ist die Art auf entsprechend geeigneten Offenlandflächen im Stadtgebiet Cottbus nahezu flächendeckend verbreitet, aber der dicht mit Bäumen bestandene Bereich des Plangebietes bietet der Art keinen geeigneten Lebensraum.

Vogelarten

Die potenziell im Plangebiet vorkommenden Arten sind typische Brutvögel der urbanen Gehölzbestände, die in Brandenburg überwiegend weit verbreitet sind und stabile Bestände aufweisen. Es handelt sich um Freibrüter und Höhlenbrüter, die jährlich ihr Nest neu errichten. Die aufgeführten Arten können potenziell in den Bäumen und Sträuchern der Vorhabenfläche brüten.

Neben den „Freibrütern“ können aufgrund der vorhandenen Baumhöhlen auch die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie die Meisenarten, der Haus- und Gartenrotschwanz, die beiden Sperlingsarten sowie der Star vorkommen.

Als Arten der Vorwarnliste können der Gelbspötter und Girlitz, der Haus- und Feldsperling und der Gartenrotschwanz die Vorhabenfläche besiedeln. Als gefährdete Art kann der Star als Brutvogel den Baumbestand bewohnen.

Wasser

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bisher versickert das Niederschlagswasser vollständig auf den Grundstücken und reichert das oberflächennah anstehende Grundwasser an.

Die übrigen Schutzguter sind in ihrem Bestand nicht relevant.

Bewertung

Dem Ist-Zustand kommt aus Umweltsicht eine durchschnittliche Bedeutung zu.

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Vorhaben

Der Eigentümer plant die Errichtung zweier freistehender zweigeschossiger Einfamilienhäuser. Die Gestaltung orientiert sich an der Umgebung, weiterhin wird auf die Nachbarschaft zum Baudenkmal Dorfkirche Rücksicht genommen (Gestaltung).

Die Erschließung soll sich nicht ändern und wird weiterhin über die Chausseestraße sichergestellt.

Die Erschließung des südlich des Geltungsbereichs befindlichen Wohngebäudes wird gesichert.

Soweit möglich, werden die vorhandene Bäume erhalten. Rückwärtige Grundstücksbereiche werden als Hausgarten gesichert. Die nicht überbauten Grundstücksteile sollen gärtnerisch genutzt werden.

3.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung

3.1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurstücke 1015,1913,1914,1718 der Flur 1 (Straßengrundstücke)
- im Osten durch das Flurstück 1195 der Flur 1 (Freifläche)
- im Süden durch das Flurstück 1224 und 1207 der Flur 1 (Wohngrundstücke)
- im Westen durch das Flurstück 29 und 1490 der Flur 1 (Straßengrundstück)

Betroffen ist jeweils die Gemarkung Groß Gaglow.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend der aktuell (Juni 2018) bestehenden Flurstücksgrenzen.

3.2 Verkehrsflächen

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

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die bestehende unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV) gewährleistet.

Veränderungen sind im Hinblick auf die Erschließung nicht erforderlich. Die Straßenverkehrsfläche ist deshalb nicht Bestandteil des B-Planes.

private Verkehrsfläche

Der im Plangebiet vorhandene Weg dient ausschließlich den Anliegern des südlichen Flurstücks 1224. Die Fläche ist grundbuchlich gesichert und wird im Bebauungsplan als **private Verkehrsfläche (pV)** festgesetzt.

Dem Eigentümer des Weges bleibt Raum für eigene Nutzungen. Ihm oder Nutzern seiner Flächen stehen diese Wege ebenfalls zur Verfügung. Deshalb ist die Festsetzung einer öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht notwendig.

3.3 Nutzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

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

WA-Gebiet

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird eine straßenbegleitende Fläche von ca. 23,0 m Tiefe als Baugebiet festgesetzt.

Diese Einordnung zur Art der Nutzung entspricht im Wesentlichen auch der des Baugebiets einzustufenden Umfeldes.

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete.

Modifizieren des Nutzungskatalogs

Nachfolgend ist zu prüfen, ob Veränderungen am Nutzungskatalog erforderlich sind.

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Stadtteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Erheblicher zusätzlicher Verkehr soll nicht in das Gebiet gezogen werden. Allerdings möchte die Stadt die Ansiedlung einer kleinen „Dorfgaststätte“, die die lokalen Bürger versorgt, nicht gänzlich ausschließen.

In der Nachbarschaft befindet sich ein Grundschulstandort. Einrichtungen einer Kinderbetreuung möchte die Stadt an diesem Standort daher nicht ausschließen.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend modifiziert. Gesichert ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei folgenden in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen (Anlagen für soziale Zwecke).
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften

Diese Nutzungen können ohne Beeinträchtigungen im Plangebiet allgemein bzw. als Ausnahme zugelassen werden.

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

- Tankstellen

Anlagen zur Kinderbetreuung

Bei den Anlagen für soziale Zwecke wird nur die „Unterart“ Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“, allgemein zugelassen.

Anlagen für soziale Zwecke

Die übrigen Nutzungen werden aus o. a. Gründen generell ausgeschlossen. Das betrifft auch alle übrigen (also sonstigen) Anlagen für soziale Zwecke.

Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 BauNVO sind in Baugebieten Stellplätze und Garagen in Allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Nebenanlagen

Die Errichtung und Zulässigkeit von weiteren Nebenanlagen ist in § 14 BauNVO geregelt. Die Stadt sieht keine Notwendigkeit hier weitere Einschränkungen oder detailliertere Festsetzungen zu treffen. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Anzahl der Wohnungen

§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB ermächtigt die Stadt die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden festzusetzen. Die Stadt möchte dieses Instrument nutzen, um indirekt das Planungsziel einer ortsbildverträglichen kleinteiligen Bebauung in Form von Einfamilienhäusern zu sichern.

Diese Festsetzung in Kombination mit anderen Festsetzungen stellt sicher, dass keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet errichtet werden können. 2 Wohnungen je Wohngebäude sind angemessen. Dadurch ist die Errichtung eines Wohnhauses mit einer Hauptwohnung und z.B. mit Einliegerwohnung möglich.

Festsetzung 1

Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sowie Anlagen für die Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sind allgemein zulässig.

Innerhalb des Plangebietes sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind unzulässig.

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

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.

Übersicht Nutzungskatalog

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Sonstige Wohngebäude	x				X
Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Whg.	x		X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	x				X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x			X	
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X
sonstige Anlagen für soziale Zwecke	x				X
Anlagen zur Kinderbetreuung	X		X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x				X
Anlagen für 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

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlage

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Grundflächenzahl

Auf Grund der geringen Größe des Baugrundstücks wird die in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl **(GRZ) von 0,4** nicht reduziert.

Um die angestrebte Kleinteiligkeit und die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu sichern wird zusätzlich zur GRZ die Grundfläche (GR) für die Hauptnutzung festgesetzt. Aus der Umgebung lassen sich Grundflächen von bis zu 160 m² herleiten. Es wird eine **GR von 160 m²** festgesetzt.

GR

Der § 19 Abs. 4 BauNVO lässt es zu, dass die festgesetzte GRZ durch die benannten Anlagen im Rahmen der Vorhabengenehmigung um 50% bzw. bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden können.

Überschreitungsmöglichkeit

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 insbesondere zum Schutz des Bodens, der Natur und des Grundwassers sieht die Stadt das Erfordernis, diese Überschreitungsmöglichkeit nicht zu zulassen.

Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen nicht überschritten werden.

Festsetzung

Höhe

Höhe

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Zahl der Vollgeschosse

Im WA-Gebiet sollen **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig sein.

Das entspricht dem maßgeblichen mit Eigenheimen bebauten Umfeld nördlich des Geltungsbereichs.

Vollgeschossbegriff

Die BauNVO wie auch die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definieren den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Die BbgBO verweist in diesem Zusammenhang aber in § 89 Abs. 2 BbgBO (2016) auf den „alten“ Vollgeschossbegriff.

Einhalten Obergrenzen GFZ

Im WA-Gebiet werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschoßfläche (GFZ) von 1,2 mit Sicherheit eingehalten.

3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festsetzen einer **Baugrenze** (**zeichnerisch**) definiert.

Es werden zwei Baufelder von 15 m x 15 m festgesetzt. Zur öffentlichen Verkehrsfläche Chausseestraße wird ein **Abstand von 3 m** eingehalten. Zwischen den Baufeldern verbleiben 16 m Platz. Die rückwärtige Baugebietsgrenze verläuft in einem Abstand von 5 m parallel zur Baugrenze.

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Hauptnutzung zulässig.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugebiet) sowie innerhalb der Baugrenzen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Dazu gehören auch Garagen, Carports und Stellplätze.

Eine weiterführende Regelung ist nicht notwendig.

3.3.4 grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus der Erfüllung den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Stadt.

Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden auf Grundlage der städtebaulichen Ziele und um Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Zielstellung in der Erhaltung von Bäumen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB von Bedeutung.

Die Flächen nach Nr. 25b werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2.2 (Bindungen) der PlanZV festgesetzt. Die entsprechende Bindung wird durch Text bestimmt.

Im Plangebiet betrifft das vor allem die Bäume innerhalb der privaten Grünfläche. Diese sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls zahlreiche Bäume vorhanden. Hier können nicht alle erhalten bleiben. Das betrifft insbesondere die Bäume, deren Kronendurchmesser bis in die Baugrenze reicht. Für diese ist zu befürchten, dass durch Erdbaumaßnahmen die Wurzelbereiche beeinträchtigt werden könnten und die Stabilität der Bäume nicht garantiert werden kann.

Diejenigen Bäume die erhalten werden können, werden mit dem Planzeichen 13.2.2 (Einzelbaumsymbol) festgesetzt.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit der Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, sind die vorhandenen Bäume zu Erhalten und zu pflegen. *Festsetzung 2*

Für die Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kommt die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Betracht. *CEF Maßnahmen*

Mit der Umsetzung der Planung können laut Artenschutzfachbeitrag Beeinträchtigungen auf die lokale Population von Fledermäusen sowie auf den Haus- und Feldsperling und den Star einhergehen. Um diese Verbotstatbestände des § 44 BNatschG abzuwenden, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Brutplätzen bei Haus- und Feldsperling sowie beim Star sind 6 spezielle Kastenquartiere an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen. *Vogelarten*

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren in Bäumen auf der Vorhabenfläche sind spezielle Kastenquartiere an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen. *Fledermäuse*

Dazu sind 3 Sommer- und 2 Winterquartierkästen der Firma Schwegler an geeigneten Bäumen anzubringen. Die Anbringung der Quartiere hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Einbeziehung eines Fledermausfachmanns zu erfolgen. Die Kästen sind entsprechend zu warten.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren für die Fledermaus sind an geeigneten Bäumen in der Umgebung, 3 Sommer- und 2 Winterquartierkästen der Firma Schwegler anzubringen.

3.3.5 sonstige Festsetzungen

In einem B-Plan können auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden. *Grünfläche*

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.

Im B-Plan soll geklärt werden, ob es sich um öffentliche oder private Grünflächen handelt.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig grün sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen zulässig.

Die rückwärtigen frei zu haltenden Hausgärten werden als **private Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **Hausgarten** festgesetzt.

Die Stadt möchte den Grundstückseigentümern die Bebauung mit baulichen Anlagen, innerhalb der Grünflächen im geringen Umfang ermöglichen, solange sie mit der Wohngrundstücksnutzung in Zusammenhang stehen und untergeordnet sind.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bis zu einer Gesamtgrundfläche von 20 m² errichtet werden. *Festsetzung 3*

Nicht zulässig sind Garagen, Stellplätze und Carports.

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*

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3m) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer

offenen Bauweise das Maß von 50m nicht überschreiten.

Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute im Übrigen aber frei stehende Häuser. Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser, deren äußere Kopfhäuser einen Grenzabstand einhalten müssen.

Ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, so sind die Häuser bis unmittelbar an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen.

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. Durch die Festsetzung der Baugrenzen und der Festsetzung Grundfläche für die Hauptgebäude wird die kleinteilige Bebauung gesichert. Eine Festsetzung zur Bauweise ist daher nicht notwendig.

Stellung der Gebäude

Zum Erscheinungsbild des Ortes (näheres Umfeld) gehört es, dass die Hauptgebäude einheitlich zur Straße stehen. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gibt für die Festsetzung der Stellung der Gebäude die Legitimation. Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben.

Im Plangebiet wird aus Gründen der Gestaltung des Ortsbildes, wie im Ort üblich, Traufstellung zugelassen. Damit ist gewährleistet, dass ästhetisch unbefriedigende nicht ortstypische „Schrägstellungen“ der Gebäude nicht möglich sind.

Festsetzung 4

Hauptgebäude müssen traufständig zur Chausseestraße und parallel zur Baugrenze errichtet werden.

Leitungsrechts

Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

Der im Plangebiet vorhandene Weg dient ausschließlich den Anliegern des südlichen Flurstücks 1224. Dem Eigentümer des Weges bleibt Raum für eigene Nutzungen. Ihm selbst oder Nutzern seiner Flächen stehen diese Wege ebenfalls zur Verfügung. Der Weg wird als private Verkehrsfläche gesichert. Allerdings befinden sich unterhalb des Weges Ver- und Entsorgungsmedien von verschiedenen Versorgungsträgern. Um deren Belange zu sichern, wird ein **Leitungsrechts** für die Flächen der privaten Verkehrsfläche und für den vorhandenen Trinkwasseranschlussschacht zugunsten der Versorgungsträger **zeichnerisch** festgesetzt.

Das entsprechende Nutzungsrecht ist bereits grundbuchlich gesichert.

3.3.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO wird der Stadt die Möglichkeit eingeräumt, Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und weitere örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die zulässigen Regelungsinhalte sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO (2016) vorgegeben.

Dach

Die Merkmale Größe der Gebäudefläche (GR) und die Höhenentwicklung (Geschossigkeit) sind als Höchstmaß bereits geregelt. Die angestrebte Kleinteiligkeit ist im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche gesichert.

Weiterhin ist die Dachform für das Erscheinungsbild des Dorfes entscheidend. Es wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer gefordert. Das Leitbild orientiert sich, um ein angepasstes Ortsbild durchzusetzen und aufgrund der Nähe zur Dorfkirche, am ursprünglichen Bestand.

Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer (**SD**), mit einer Dachneigung (**DN**) zwischen **35° und 45°**, mit kleinformatiger Hartdeckung in nicht glänzenden Farbabstufungen von Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen.

Neben der Dachform und der Neigung spielen die Trauf- und Firsthöhe eine entschei-

dende Rolle. Wichtig ist, dass keine zu großen Sprünge vorhanden sind. Als Maximalmaß für die Firsthöhe (**FH**), werden **9,50 m**, für die Traufhöhe (**TH**) **4,5 m** festgesetzt. Die Festsetzung sichert eine ortstypische Bebauung.

Festsetzung 5

Hauptgebäude dürfen nur mit steil geneigtem symmetrischem Satteldach errichtet werden. Die Dachneigung muss zwischen 35° - 45° betragen. Der Dachfirst muss mittig des Hauptdaches verlaufen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung und Traufhöhe aufweisen.

Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur kleinformatige Hartdeckung in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig.

Die Bürger werden durch die Festsetzung nur in dem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung eines einheitlichen Ortsbildes notwendig ist. Der gestalterische Spielraum wird zwar eingeschränkt, aber nicht auf Null reduziert.

3.3.7 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen werden nicht vorgenommen.

nachrichtliche Übernahmen

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Nachrichtliche Übernahmen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen der als Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) festgesetzten Fläche Nr.: 6056 „.Kirche deutsches Mittelalter, Turmhügel deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Friedhof deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkern Neuzeit“.

Bodendenkmal

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet wird hingewiesen.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B des Wasserwerkes Cottbus-Sachsendorf.

3.3.8 Vermerke / Hinweise

Vermerke bzw. Hinweise 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.

Vermerke

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Katastererlass 1997“ folgender Katastervermerk aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Es besteht neben dem **Katastervermerk** kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Hinweise

Rechtsgrundlagen

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Artenschutz

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich. Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Hinweis Artenschutz

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

Es sind einige kommunale Satzungen vorhanden, die zu beachten sind. Eine Auflistung dieser Satzungen ist nicht zweckmäßig, da sie ständigen Änderungen unterstehen. Der Bauherr hat sich bei konkreten Bauvorhaben über die Satzungen zu informieren.

kommunale Satzungen

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung…) zu beachten sind.

Im konkreten Fall wird auf die Anwendung der Baumschutzsatzung verwiesen. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist diese verbindlich anzuwenden. Da im Plangebiet zahlreiche Bäume vorhanden sind, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt erfasst werden und die potenziell gefällt werden können, sind die Regelungen zu den ersatzmaßnahmen anzuwenden. .

Baumersatz

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume sind gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung zu erbringen. Die Anträge sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung einzuholen.

4 Auswirkungen / Abwägung

4.1 Landesplanung

Landesplanung

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.

Ziele

Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass Ziele der Landesplanung verletzt werden. Eine positive Zielmitteilung der für die Raumordnung zuständigen Behörde liegt vor.

Grundsätze

Die Grundsätze sind beachtet. Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbestand. Das Stadtzentrum selbst wird nicht beeinträchtigt.

4.2 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vorhanden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Planbereich Grünfläche dar.

Berichtigung FNP

Die Anpassung des FNP erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr.2 BauGB nach Abschluss des Planverfahrens.

4.3 Verfahrenswahl

Verfahren § 13b BauGB

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Der Geltungsbereich grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt Zwecke der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 ist geringer als 10000m².

Die übrigen in § 13a Abs. 1 aufgeführten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- der B-Plan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

4.4 Umwelt / Natur

Artenschutz

Artenschutz

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss ist nicht umsetzbar.

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben, erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung allerdings darum vorausschauend zumindest zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen müssen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt.

Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben die Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Fledermäuse

Durch Baumfällungen kann es zu Tötungen von Individuen der baumbewohnenden Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) und zur Zerstörung von Quartieren kommen. Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten ist ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Maßnahmen zur Vermeidung

Sollten Baumfällungen von älteren Bäumen im Frühjahr, Sommer und Herbst oder insbesondere in der Wochenstubenzeit erfolgen, ist im Vorhinein unbedingt eine detaillierte Untersuchung der Gehölze auf Fledermausvorkommen erforderlich. Da auch im Winter eine Nutzung der Baumhöhlen durch Fledermäuse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte bei den Fällarbeiten ein Artenschutzsachverständiger hinzugezogen werden, der bei entsprechenden Funden umgehend die richtigen Maßnahmen einleiten kann, um mögliche Verbotstatbestände zu verhindern. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

CEF-Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind für einen möglichen Quartierverlust von Fledermäusen und Bruthöhlen von Vögeln vorzusehen. Diese sind notwendig um eine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszuschließen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsquartieren in Bäumen auf der Vorhabenfläche sind spezielle Kastenquartiere an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Dazu sind 3 Sommer- und 2 Winterquartierkästen der Firma Schwegler an geeigneten Bäumen anzubringen. Die Anbringung der Quartiere hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Einbeziehung eines Fledermausfachmanns zu erfolgen. Die Kästen sind entsprechend zu warten.

Reptilienarten

Ein Vorkommen von besonders geschützten Reptilienarten wie der Zauneidechse ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

Vogelarten

Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1&2 (Tötung oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie Störung von Individuen) sind auf der Ebene der Baugenehmigung folgende Maßnahmen festzusetzen:

Maßnahmen zur Vermeidung

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der aufgeführten Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) der Gehölze oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie insbesondere Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher.

CEF-Maßnahmen

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust von Brutplätzen bei Haus- und Feldsperling sowie beim Star sind 6 spezielle Kastenquartiere an geeigneten Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Habitatschutz

Habitatschutz

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Eingriffsregelung

Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung ist bei dem gewählten Verfahren nach § 13b BauGB unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 13a BauGB nicht erforderlich.

Der B-Plan hat sich dennoch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen (Eingriffsregelung) auseinander zu setzen und zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden können.

Überbauung

Die Aktivierung der bereits bebauten und gut erschlossenen Fläche stellt im Vergleich zu einer Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücken im „klassischen Außenbereich“ eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

Der zulässige Überbauungsgrad erlaubt, die Bebauung am Standort zu konzentrieren

und im Gegenzug dazu zusammenhängende Freiflächen und damit Gehölzstrukturen zu schonen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der ehemaligen Nutzung sind durch die Überbauung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Bäume

Innerhalb des Baugebietes kann der vorhandene Gehölzbestand nicht geschont werden. Als Verlust werden die Bäume angesehen, deren Kronendurchmesser bis in das Baufeld reichen. Die exakte Anzahl kann erst bei einem konkreten Vorhaben ermittelt werden.

Bäume innerhalb der privaten Grünfläche können dauerhaft erhalten bleiben.

Nachfolgend sind tabellarisch die Bäume aufgeführt, die sehr wahrscheinlich nicht erhalten werden können.

Baumnummer Lageplan	Art	Kronen	Höhe	Stammumfang	Anzahl Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung Cottbus
13	Linde	10	15	1,10	3
18	Ahorn	16	20	2,20	5
71	Ahorn	8,5	15	0,94	2
72	Ahorn	8,5	16,5	1,1	3
89	Ahorn	15	19	1,41	3
90	Eiche	14	21	1,57	4
91	Eiche	12	24	1,57	5
92	Ahorn	13	24	2,2	5
93	Ahorn	13	24	1,57	4
94	Linde	13	22	1,41	3
95	Ahorn	15	22	1,88	4
96	Ahorn	13	22	1,57	4
97	Eiche	14	25	2,36	5
98	Eiche	14	25	2,04	5
99	Eiche	13	25	2,04	5
245	Eiche	8	14	1,26	3
246	Eiche	9	13,5	1,1	3
247	Eiche	10	24	1,57	4
250	Ahorn	10	22	1,41	3

Fazit

Bei vollständiger Ausnutzung der Baufelder werden wahrscheinlich ca. 19 Bäume gefällt werden müssen. Die exakte Anzahl kann erst bei einem konkreten Vorhaben, im Rahmen der Genehmigungsplanung ermittelt werden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fallen die Bäume in den Geltungsbereich der Cottbusser Baumschutzsatzung. Im Rahmen der Genehmigungsplanung müssen die notwendigen Fällanträge bei der zuständigen Behörde gestellt werden. Der Ausgleich richtet sich nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung.

Grund- und Niederschlagswasser

Grundwasser

Die Versiegelung der Bebauungsfläche ist auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Sonstige Umweltwirkungen und Wirkungen

Mensch

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden positiv beeinflusst. Am Standort werden neue Wohnungen entstehen können.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Klima

Festsetzungen zum Klimaschutz können für Einzelbebauungspläne kaum kleinräumig abgeleitet werden.

Die Aufstellung des B-Planes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz dar. Es werden Ressourcen geschont, Verkehr wird minimiert und Emissionen vermieden.

Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.

Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens sind werden nicht berührt.

Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt.

Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

5 Anhang

5.1 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versieglung			
	Bestand	Planung	Änderung	Bestand	Planung		Änderung
	m²	m²	m²	m²	%	m²	m²
öfftl. Grünfläche	2055	0,00	-2055	0,00			
Private Grünfläche	0,00	615	+615		0,00	0,00	0,00
WA-Gebiet	0,00	1440	+1440		0,40	576	576
private Verkehrsfl.	145	145	0	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	0,22	0,22	0,00	0,00	0,40	576	576

5.2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12..2018 I 2254 (Nr. 43
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215),	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)"
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22])
ROG	Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)	zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017 I 2808 (Nr. 52
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007 (GVBl. I S. 235)	
LEP B-B	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009	