

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan O/13/110

„Wohnhaus Heinrich-Albrecht-Straße“

Begründung



Beschlussexemplar

Stand 30.08.2019

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	4
2.3	Sonstige	4
2.4	Planungen	4
2.5	Standort	5
2.6	Erschließung	5
2.7	Nutzung	5
2.8	Umwelt	5
3	Planungskonzept / Festsetzungen	6
3.1	Rechtsverbindliche Festsetzungen	8
3.1.1	Geltungsbereich	8
3.1.2	Verkehrsflächen	8
3.1.3	Nutzungen	8
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.1.5	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	11
3.1.6	Vermerke / Hinweise	11
4	Auswirkungen / Abwägung	12
4.1	Landesplanung	12
4.2	Entwicklung aus dem FNP	12
4.3	Verfahrenswahl	12
4.4	Umwelt / Natur	13
5	Anhang	17
5.1	Flächen- und Überbauungsbilanz	17
5.2	Rechtsgrundlagen	17

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Die Eigentümer eines unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Grundstücks im Stadtteil Sandow beabsichtigen auf dem ungenutzten Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Aufgrund der Lage im Außenbereich kann das Bauge-such der Eigentümer nicht positiv beschieden werden.

Die Stadt möchte die Eigentümer in Ihrer Planung unterstützen und gleichzeitig die endgültige Klarstellung des Innenbereichs am Ortsrand herbeiführen.

Im Planverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Beachtung der Nachbarbebauung geschaffen werden.

Ohne Planung lassen sich die Ziele nicht verwirklichen, da

- das Plangebiet im Außenbereich liegt
- das Plangebiet als Grünfläche (Kleingartenanlage) im FNP dargestellt ist

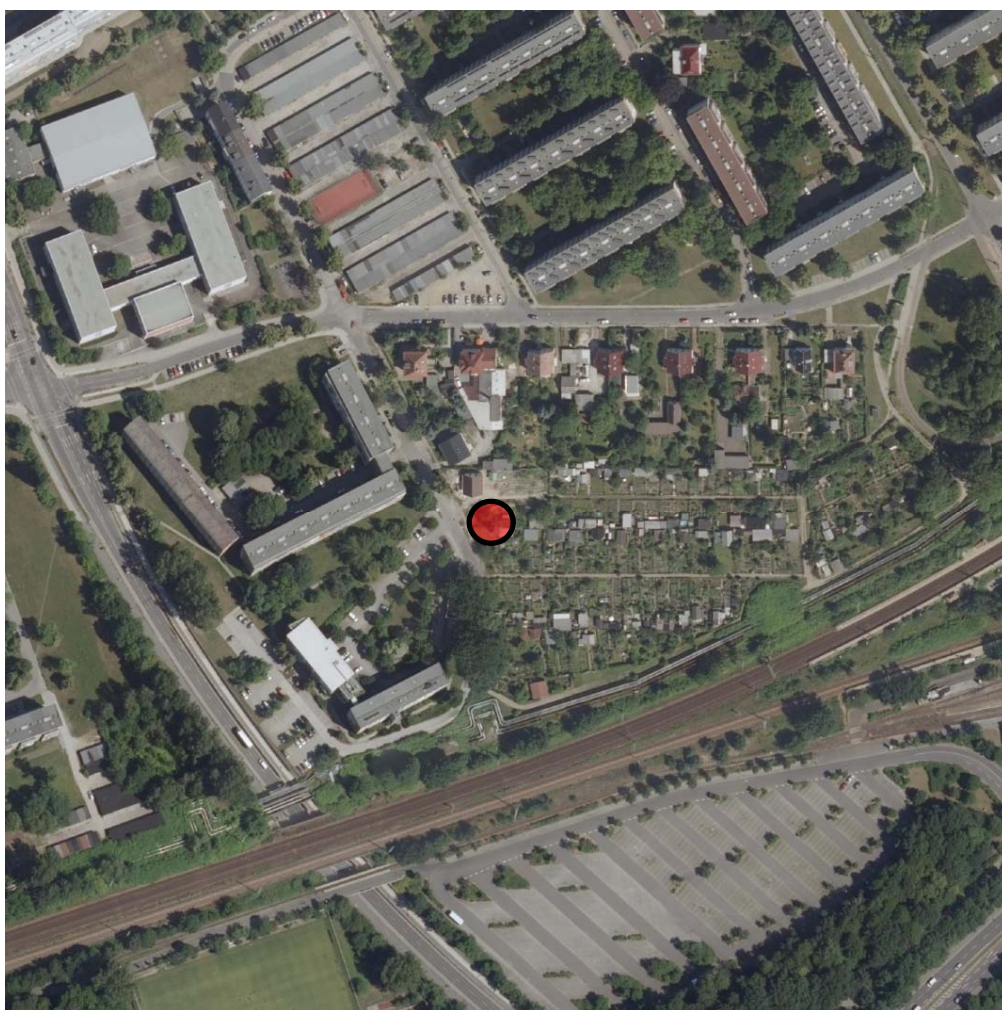
*Aufgabe
Erforderlichkeit*

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 geht dabei um die Mobilisierung von Flächenpotenzialen in der Stadt.

Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Die angestrebte Planaufstellung ist darüber hinaus zur endgültigen Klarstellung der Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich (Kleingartenanlagen „Unser Hobby“ e.V./ "Flotter Wuchs" e.V.) alternativlos.

1.2 Plangebiet



Übersichtskarte

Das Plangebiet liegt östlich der Heinrich-Albrecht-Straße am südlichen Ortsrand von Cottbus im Ortsteil Sandow. *Plangebiet*

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Sandow, Flur 100.

Er umfasst eine Fläche von rund 600 m².

1.3 Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt. *Rechtsgrundlagen*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2018 gefasst.

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

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt (siehe Punkt 4.3.).

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

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

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele sind im Rahmen der Beteiligung von der zuständigen Stelle als relevant mitgeteilt worden. *Landes- und Regionalplanung*

Ziele:

- 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.

*Relevante Ziele
LEP B-B*

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

*Festlegungskarte
LEP B-B*

Auf Grund dieser Tatsachen bestehen für das Planvorhaben keine unüberwindlichen Einschränkungen durch die Zielvorgaben der Raumordnung.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens am 29.01.2019 von den Landesregierungen in Berlin und in Brandenburg gebilligt.

LEP HR

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg“ (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13.05.2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II – Verordnungen, bekanntgemacht.

Diese Verordnung ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und damit für die Gemeinde verbindlich.

Die Zielmitteilung der zuständigen Stelle der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) liegt aus der Zeit vor, als noch der LEP B-B und nicht LEP HR verbindlich war.

In der Mitteilung wurde festgestellt, dass die Ziele des LEP B-B nicht verletzt werden.

Die Stadt geht davon aus, dass das Planvorhaben auch nicht im Konflikt mit den hier relevanten aktuellen landesplanerischen Zielvorgaben des LEP HR stehen wird.

Der LEP HR sieht hinsichtlich von Vorhaben, die nicht den klassischen Außenbereich in Anspruch nehmen, kein vom LEP B-B abweichenden Regelungen vor. Auch die geänderte Festlegungskarte ist nicht betroffen.

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

Regionalplan

Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung.

*Grundsätze Raumordnung
LEP HR*

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

2.2 Schutzgebiete und -objekte

2.3 Sonstige

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht

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

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich nach den Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten entsprechend § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in einem Risikogebiet Hochwasser mit voraussichtlichen Wassertiefen von 0,0 bis 0,5 m.

Gemäß § 78b WHG sollen bauliche Anlagen in Hochwasserrisikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Zuständig für die Umsetzung der §§ 78 ff. WHG ist die Untere Wasserbehörde.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand (August 2017) keine 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) bekannt.

Denkmalrecht

Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen.

Der Bereich des o. g. Vorhabens liegt vollständig innerhalb der Erlaubnis für das Feld Forst (Feldesnummer: 11-1563).

Bergrecht

Die nach § 7 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Erlaubnis gewährt das bis zum 13.03.2019 befristete Recht zur Aufsuchung von tiefliegenden Kohlenwasserstoffen (Erdöl, Erdgas) innerhalb festgelegter Feldes-grenzen.

Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

Für die Erlaubnis liegen dem LBGR derzeit aber noch keine Betriebspläne, Planung oder Informationen über geplante Arbeiten der CEP vor. Eine zukünftige bergbauliche Tätigkeit richtet sich nach der dann vorliegenden Sachlage (vorhandene Bebauung).

2.4 Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Grundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt.

Flächennutzungsplan

2.5 Standort



Bestandssituation
(Luftbild)

© GeoBasis-DE/LGB

Das Gelände des Plangebietes ist eben. Erhebungen oder Abgrabungen sind nicht vorhanden.

Topographie

Das Vorhandensein von Altlasten ist bisher nicht bekannt.

Altlasten

2.6 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die öffentlich gewidmete Straße „Heinrich-Albrecht-Straße“. Der Standort ist damit verkehrlich voll erschlossen.

*Erschließung
Verkehr*

Das Aereal ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der Vornutzung stadtech-nisch teilweise erschlossen.

*Erschließung
Stadttechnik*

2.7 Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes ist als Ganzes durch die städtische Nutzung als Wohn-gebiet sowie durch die im Süden angrenzende Kleingartennutzung geprägt.

Das Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit als Garten genutzt.

Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig.

Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Baugrundstücken ist relativ hoch. Innerhalb des Plangebietes sind einige Schuppen und ein kleiner Bungalow vorhanden.

2.8 Umwelt

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Kleingarten genutzt. Es muss wegen der Vornutzung und der Tatsache, dass bauliche Anlagen vorhanden sind, davon ausgegangen werden, dass am Standort keine durchgängig unveränderten natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind.

Boden

Der ehemalige Garten wurde seit einiger Zeit der Sukzession überlassen. Entsprechend haben sich Pioniergehölze zu den Obstbäumen gesellt.	<i>Lebensraum Gehölze</i>
Auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück im Plangebiet ungenutzt ist, ist davon auszugehen, dass hier vor allem an die Siedlung angepassten Vogelarten brüten können. Die Freiflächen und Gehölzstrukturen sind ein guter Lebensraum für die zu erwartenden „Allerweltsarten“.	<i>Tiere Vögel</i>
Die Standortbedingungen, insbesondere die Siedlungsrandlage, schließen aber auch nicht aus, dass besonders geschützte Arten den Standort zumindest zur Nahrungssuche nutzen.	
Unter vergleichbaren Umständen wurden auch Fledermäuse als Nahrungsgäste gefunden. Es ist möglich, dass die vorhandenen baulichen Anlagen oder eventuell vorhandenen Baumhöhlen als Quartiere dienen können.	<i>Fledermäuse</i>
Zauneidechsen sind am Standort nicht zu erwarten, da geeignete Verstecke und Rückzugsflächen fehlen.	<i>Reptilien</i>
Der Standort ist auf Grund seiner Eigenschaften auch Lebensraum für andere an das Leben in der Siedlung angepasste Arten (z. B. Igel, Insekten, ...).	<i>Sonstige Arten</i>
Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bisher versickert das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück und reichert das oberflächennah anstehende Grundwasser an.	<i>Wasser</i>
Ausgehend von Standortlage und dem aktuellem Nutzungsbestand der näheren Umgebung sind erhebliche Immissionskonflikte nicht zu erwarten.	<i>Schallschutz</i>
Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass sich die Baufläche im Einwirkungsbereich der ca. 120 m südlich trassierten Bahnanlagen befindet.	
Verkehrslärmeinwirkungen, insbesondere während der Nachtstunden können nicht ausgeschlossen werden. Nach den vom Eisenbahn-Bundesamt erarbeiteten Umgebungslärmkarten (Stand 2017) sind für den Standortbereich bis zu 55 dB(A) nachts zu erwarten, was eine erhebliche Überschreitung der nach DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete darstellt.	
Die übrigen Schutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant.	
Dem Ist-Zustand ist aus Umweltsicht eine durchschnittliche Bedeutung zuzuordnen.	<i>Bewertung</i>

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Der Eigentümer plant die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses, orientiert an der Umgebung.

Die Erschließung soll sich nicht ändern und wird weiterhin über die westlich angrenzende öffentliche Straße sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses, ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung 110x10,0 PE100RC in der Heinrich-Albrecht-Straße, gesichert.

Die Schmutzwasserableitung ist über den vorhandenen Mischwasserkanal 200 Stz. in der Heinrich-Albrecht-Straße gesichert.

In der Heinrich-Albrecht-Straße ist ein Niederschlagswasserkanal 200 Stz. verlegt, der in den Regenwasserhauptkanal 800 B in der Willy-Brandt-Straße entwässert.

Dieser Kanal und die weiterführende Regenwasserableitung haben eine für die Einleitung des Regenwassers des Flurstücks 691 ausreichende Kapazität.

Damit besteht der in der aktuellen Abwassersatzung im § 7 Abs. 7 u. 8 festgelegte Anschluss- und Benutzungszwang für Regenwasser.

Danach ist das Regenwasser aller befestigten Flächen (Dachflächen und befestigte Freiflächen) in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

In Höhe des Flurstücks 691 ist der vorgenannte Regenwasserkanal aber auf fremden privaten Grundstücken verlegt (Gemarkung Sandow, Flur 100, Flurstücke 648 und

647). Es bedarf daher der Einverständniserklärung des Eigentümers der Flurstücke 648 oder 647 zur Verlegung eines Anschlusses auf seinem Grundstück und zur Nutzung seines Grundstücks für die Regenwasserableitung des Flurstücks 691.

Es wird von der uWB darauf hingewiesen, dass die Festlegungen des B-Planes nicht von einem potentiellen wasserrechtlichen Genehmigungserfordernis für eine Versickerung von Niederschlagswasser entbinden.

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG Löschwasser für den Grundschatz in Höhe von 96 m³/h verfügbar.

Das Plangebiet befindet sich derzeit nicht im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt.

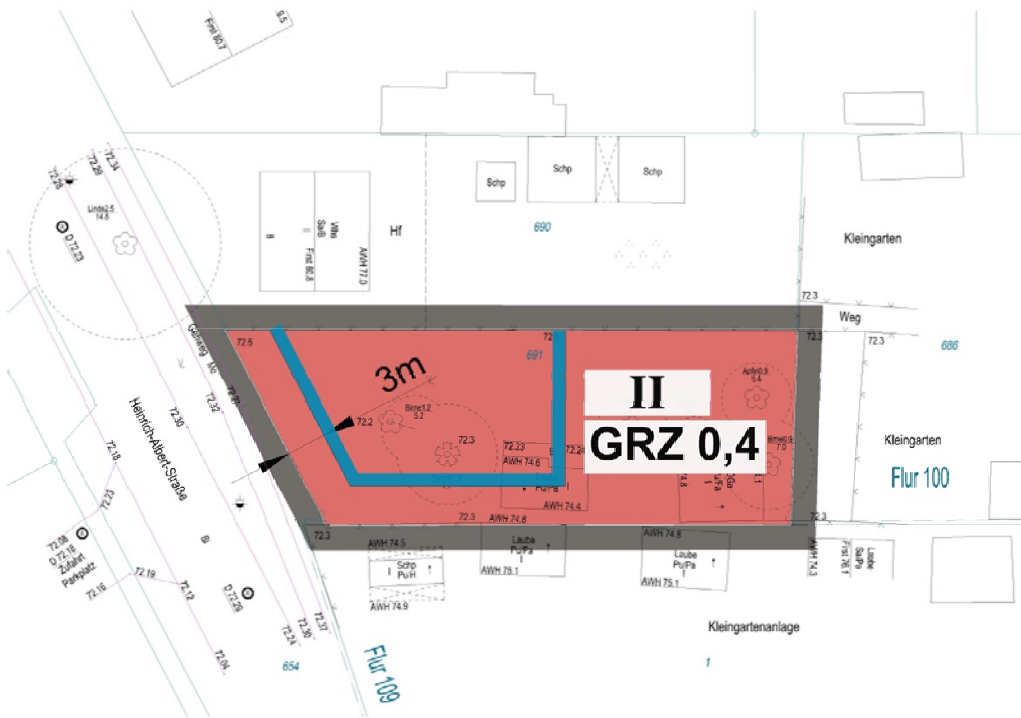
Mit der Erarbeitung einer neuen Fernwärmesatzung ist beabsichtigt, dass in Rede stehende Plangebiet in die Fernwärmesatzung der Stadt aufzunehmen. Eine Beschlussfassung der neuen bzw. aktualisierten Fernwärmesatzung ist für 2019 geplant.

Die vorhandenen baulichen Anlagen werden zurückgebaut. Soweit möglich, werden vorhandene Bäume erhalten.

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 das Flurstück 690 der Flur 100 (Wohngrundstück) im Osten durch das Flurstück 686 der Flur 100 (Kleingärten)
- im Süden durch das Flurstück 1 der Flur 109 (Kleingärten)
- im Westen durch das Flurstück 654 der Flur 100 (Heinrich Albrecht-Straße)

Betroffen ist jeweils die Gemarkung Sandow.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den aktuell (Februar 2018) bestehenden Flurstücksgrenzen.

3.1.2 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 an den Geltungsbereich angrenzende „Heinrich-Albrecht-Straße“ ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV).

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

3.1.3 Nutzungen

3.1.3.1 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.

Das Plangebiet wird als Ganzes als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO festgesetzt. WA-Gebiet

Diese Einordnung entspricht im Wesentlichen auch der des als Baugebiet 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.

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

*Modifizierung
des Nutzungskataloges*

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.

Es soll auch kein erheblicher zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen werden.

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

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

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Diese Nutzungen können unter Beachtung der o. a. Prämissen ohne Beeinträchtigungen im Plangebiet allgemein bzw. als Ausnahme zugelassen werden.

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

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

Anlagen zur Kinderbetreuung

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

Anlagen für soziale Zwecke

Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes sind, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke und, mit Ausnahme von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.

Festsetzung

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.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Sonstige Wohngebäude	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
<i>davon Anlagen zur Kinderbetreuung</i>	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

Übersicht
Gesamt-
Nutzungskatalog

3.1.3.2 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

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

Grundfläche

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

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

Höhe

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

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

Zahl der Vollgeschosse

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

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.

Vollgeschossbegriff

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

Einhalten Obergrenzen
GFZ

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestimmt.

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

Baugrenze

Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage wird ein **Abstand von 3 m** eingehalten. Die Baugrenze läuft hier jeweils parallel zur Flurstücksgrenze.

Die „rückwärtige“ Baugrenze verläuft dagegen im rechten Winkel zur nördlichen Flurstücksgrenze. Die geringste Tiefe des entstehenden Baufensters liegt bei 15 m.

3.1.5 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

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 sind nicht erforderlich.

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.

3.1.6 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.

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

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

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

Rechtsgrundlagen

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.

Artenschutz

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.

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.

*Hinweis
Artenschutz*

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

kommunale Satzungen

4 Auswirkungen / Abwägung

4.1 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. *Landesplanung*

Das Planverfahren wurde noch während der Gültigkeit des LEP B-B durchgeführt. Seit dem 01.07.2019 ist der LEP HR für die Bauleitplanung maßgeblich.

Eine positive Zielmitteilung der für die Raumordnung zuständigen Behörde liegt, allerdings noch für den LEP B-B vor. *Ziele*

Es ist nicht erkennbar, dass Ziele der Landesplanung, wie sie nunmehr der LEP HR vorgibt, durch das konkrete Vorhaben verletzt werden.

Es handelt sich um ein kleines Vorhaben innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt.

Die Grundsätze des LEP HR sind beachtet. Das Planvorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbestand. Es handelt sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. *Grundsätze*

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.

Die Anpassung des FNP erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr.2 BauGB im Zusammenhang mit dem laufenden Änderungsverfahren des FNP der Stadt. *Berichtigung FNP*

4.3 Verfahrenswahl

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

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“. *Voraussetzung Wohnnutzung*

Mit dem § 13 b BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ festsetzt. In Betracht kommt die Festsetzung von Baugebieten, die die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Wohnen beinhalten, wie hier das Allgemeine Wohngebiet.

Aufgrund der Lage und der verfolgten Planungsziele ist fast nur noch das Wohnen zuzüglich einiger weniger ergänzender Nutzungen allgemein zulässig.

Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung und das Konzentrieren auf das Wohnen bewahrt.

Es entsteht weder ein WR-Gebiet (da auch Handwerksbetriebe zulässig sind) noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

Daher kann der § 13 b BauGB zur Anwendung kommen.

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 10.000m². *Voraussetzung Begrenzung GR*

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

- 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

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

Besonderer Artenschutz

Nicht der Bebauungsplan selbst oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt allerdings den gesetzlich untersagten Eingriff dar. Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich also an die konkreten Vorhaben; erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend gelöst werden.

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung deshalb 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 unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

Da nicht auszuschließen ist, dass artenschutzrechtliche Belange berührt werden, wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Das Vorhandensein relevanter Arten kann vorliegend nicht ausgeschlossen werden.

Vögel

Artenschutzrechtlich von Bedeutung sind insbesondere Gebäude- und Gehölzbrütende Vogelarten.

Im ASB finden sich folgende Ausführungen zu wertgebenden Vogelarten, die im weiteren Umfeld nachgewiesen bzw. zu erwarten sind.

*Der **Bluthänfling** könnte im Bereich der Kleingartenanlagen in vorhandenen Hecken in einem Einzelpaar brüten. Deshalb ist es vorteilhaft auf der Bebauungsfläche mindestens eine Hecke zu pflanzen.*

*Für den **Feldsperling** sind Meisen-Nistkästen geeignete Nistplätze. Dies gilt auch für den **Gartenrotschwanz** sowie für den **Trauerschnäpper**, die beide Nistkästen als Brutplatz annehmen.*

*Der **Girlitz** ist Baum- und Gebüschbrüter.*

*Der **Hausperling** findet in allen möglichen Höhlungen Nistmöglichkeiten.*

*Die **Rauchschwalbe** wurde als Nahrungsgast im Bereich der Kleingartenanlage beobachtet.*

*Vom **Star** wurden Schwärme zur Nahrungssuche in den Süßkirschen beobachtet. Ob er in der Kleingartenanlage Brutvogel ist, ist bei Vorhandensein eines geeigneten Nistkastens wahrscheinlich.*

Direkt im Plangebiet nachgewiesen bzw. zu erwarten sind lt. ASB folgende Arten

- Girlitz
- Stieglitz
- Kohlmeise

Ein Nachweis von Wochenstuben der Fledermäuse auf der Bebauungsfläche schließt der ASB aus.

Fledermäuse

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse indirekt betroffen sein können. Der ASB vermerkt hierzu Folgendes.

Ein Vorkommen von Fledermäusen ist in den südöstlich stehenden großen Eichen und in den Häusern wahrscheinlich, denn die Aussagen des unmittelbar nahe der Bebauungsfläche wohnenden Garteninhabers deuten darauf hin. In der Dämmerung und am Abend ist über die Flächen der Gärten und der Bebauungsfläche Flugverkehr von Fledermäusen festzustellen. Da es sehr kleine Fle-

dermäuse sind, handelt es sich wahrscheinlich um Zwergfledermäuse.

Andere relevante Arten sind lt. ASB am Standort nicht zu erwarten.

Im ASB findet sich als Ergebnis der Prüfung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. v. m. § 5 BNatSchG folgendes Ergebnis.

*Prüfung
Verbotstatbestände*

Bei Berücksichtigung von einigen Naturschutzempfehlungen steht der Bebauung des Grundstücks mit einem Eigenheim aus Sicht des besonderen Artenschutzes nichts Gravierendes im Wege.

Für die potenziell zu erwartenden Vogelarten lassen sich mit Sicherheit Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen.

Bauzeitenregelung

Das bedeutet, dass Abrissarbeiten, Veränderungen der Bodenoberfläche oder das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.

Für Fledermäuse stellt der Bereich ein Jagdrevier dar (das ist nicht relevant).

Für Fledermäuse können Verstöße gegen die Zugriffsverbote mit Sicherheit ebenfalls durch die Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Andere relevante Arten sind sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten.

Die Stadt darf also davon ausgehen, dass der B-Plan umsetzbar ist und nicht an den Fragen des besonderen Artenschutzes scheitern muss.

Der ASB gibt folgende Empfehlungen für konkrete Naturschutzmaßnahmen zur Minderung oder zur Vermeidung.

Empfehlungen zu Naturschutzmaßnahmen

- Aufhängen von zwei Meisen-Nistkästen mit einem Fluglochdurchmesser von 32mm
- Aufhängen eines Fledermaus-Kastens
- Pflanzung von einigen Obstbäumen
- Pflanzung einer ca. 2m breiten und etwa 12 m langen Hecke an der östlichen Seite des Bebauungsgrundstückes

Zu beachten ist, dass es sich dabei nicht um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) handelt, da als Voraussetzung für die zulässigen Vorhaben zwingend sind.

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.

Habitatschutz

Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – ist zu beachten. Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne nach § 30 BauGB im Gebiet der Stadt Cottbus.

Baumschutzsatzung

Gemäß § 3 CBSchS sind nachfolgende Bäume und Gehölze geschützt:

- Laubbäume (z.B. Eiche, Linde, Ahorn, Ulme, Birke, Weide, Robinie) mit einem
- Stammumfang ab 60 cm - mit Ausnahme von Pappeln,
- Ginkgo, Eibe, Esskastanie und Walnuss mit einem Stammumfang ab 60 cm,
- Obstbäume und Gemeine Kiefer mit einem Stammumfang ab 100 cm,
- Bäume mit einem Stammumfang ab 12-14cm, wenn sie als Ersatzpflanzung nach § 7 dieser Satzung und der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2003 (Amtsbl. Nr. 10/2003) gepflanzt wurden.
- Die Satzung gilt nicht für
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg,
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,
- Bäume auf Produktionsflächen in Baumschulen und Gärtnereien,
- abgestorbene Bäume.

Für die Gehölze, die beseitigt werden müssen und die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus fallen, sind für den erforderlichen Antrag Standort, Anzahl, Art und Stammumfang anzugeben.

Das Ausmaß der Ersatzpflanzung wird nach dem Stammumfang des geschützten Baumes ermittelt. Beträgt der Stammumfang bis 100 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden), sind als Ersatz zwei Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm in Baumschulqualität zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang mehr als 100 cm, ist je weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm in Baumschulqualität zu pflanzen.

Gehölzersatz

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass eine Birne mit einem Stammumfang von ca. 1,2 m gefällt und ersetzt werden muss. 3 Bäume sind als Ersatz zu pflanzen.

Erforderlicher Ersatz

Die Tanne innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nach der Baumschutzsatzung nicht geschützt und muss nicht ausgeglichen werden.

Eine Umweltprüfung ist bei dem gewählten Verfahren (nach § 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.

Eingriffsregelung

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.

Allerdings kann der vorhandene Gehölzbestand, der sich aus der ehemaligen gärtnerischen Nutzung entwickelt hat, nicht geschont werden.

Der zulässige Überbauungsgrad erlaubt, die Bebauung am Standort zu konzentrieren und im Gegenzug dazu zusammenhängende Freiflächen und damit Gehölzstrukturen zu schonen. Es ist davon auszugehen, dass die Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dauerhaft erhalten bleiben können. (Apfel und Birne östliche Grundstücksgrenze).

Die Versiegelung der Bebauungsfläche ist auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Grundwasser

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird, soweit der bestehende Anschlusszwang an den bestehenden zentralen Niederschlagswasserkanal nicht durchgesetzt werden soll oder kann, zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Eine endgültige Entscheidung zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist von der Stadt Cottbus, dem zuständigen Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, zu treffen.

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

Mensch

Im Zuge der Bauausführungsplanung sollten auf Grund der Nähe zur Bahnanlage die Möglichkeiten für passive Schallschutzmaßnahmen beachtet werden. Sinnvoll ist es, besonders ruhebedürftige Wohnräume entsprechend einzuordnen (z. B. innerhalb der schallabgewandten Gebäudehälfte) bzw. durch Lärmschutzfenster zu schützen.

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

Festsetzungen zum Klimaschutz können für Einzelbebauungspläne kaum kleinräumig abgeleitet werden.

Klima

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 be-

Sonstige Belange

rührt. 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

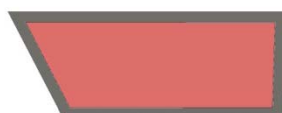
5.1 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung				
	Bestand ha	Planung ha	Änderung ha	Bestand ha	Bestand %	Planung %	Planung ha	Änderung ha
Gartenfläche	0,06	0,00	-0,06	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
WA-Gebiet	0,00	0,06	0,06	0,00	0,00	40%	0,02	0,02
Summe	0,06	0,06	0,00	0,00			0,02	0,02

Bestand



Planung



5.2 Rechtsgrundlagen

(Auszug Stand August 2019)

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) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.7.2017 I 2771 (Nr. 52)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	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 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])