

Stadt

Cottbus

Ortsteil

Sielow

Bebauungsplan

„Cottbuser Straße“

Planphase

Satzungsbeschluss

Planfassung

Oktober 2014

Impressum

Stadt / Gemeinde **Cottbus**

Projekt **Bebauungsplan
„Cottbuser Straße“**

Planstand **Satzungsbeschluss**

Planfassung **Oktober 2014**

Plangeber **Stadt Cottbus**

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

Verfasser Bebauungsplan

 **Planungsbüro
WOLFF**
architektur- stadt und dorfplanung

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

Bearbeiter Bebauungsplan

Dipl.-Ing. Robert Wolff

Vermessung

ÖbVI Dipl.-Ing. Karlheinz Fuchs

**Sachsendorfer Straße 2b
03051 Cottbus**

Tel.: 0355/ 523566

Fax.: 0355/ 523567

mailto: Fuchs.Vermessung@t-online.de

Topographische Karten
Luftbilder

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



Inhalt

1	Einführung	1
1.1	Aufgabenstellung	1
1.2	Grundlagen	1
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	Schutzausweisungen	2
2.2	Vorhandene Planungen	3
2.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	3
3	Planungskonzept	5
3.1	Vorhaben	5
3.2	Alternativprüfung	7
3.3	Umweltverträglichkeit	7
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	10
4.1	Geltungsbereich	10
4.2	Verkehrsflächen	10
4.3	Wohngebiet	12
4.4	Grundstücksgröße	13
4.5	Maß der Nutzung	14
4.6	Überbaubare Grundstücksflächen	15
4.7	Weitere Planungsgegenstände	16
4.8	Hinweise	18
5	Anhang	19
5.1	Waldumwandlung	19
5.2	Pflanzliste	22

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

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

Ziel und Zweck

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

Erforderlichkeit

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

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

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

Plangebiet

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

1.2 Grundlagen

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

Rechtsgrundlagen

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

Kartengrundlage

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

Entwicklung aus dem FNP

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

Verfahren

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

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

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

beschleunigtes Verfahren

Die Voraussetzungen sind erfüllt. (nachfolgende begründet)

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20 000m² sein.

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) benannten Schutzgüter bestehen nicht.
- er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

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

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

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

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

2 Rahmenbedingungen

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

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

2.1 Schutzausweisungen

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

*Schutzausweisungen
Naturschutz*

Geschützte Biotope sind im Plangebiet bisher nicht nachgewiesen.

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

*sonstige umweltrelevante
Schutzausweisungen und
Bindungen*

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

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

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

sonstige Bindungen

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

Die Vorhabenfläche ist mit Wald bestanden. Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswaldgesetz).

Wald

Bei den Waldflächen handelt es sich um Erholungswald. Nach Aussage der unteren Forstbehörde handelt es sich um eine Waldfunktionskartierung ohne besondere Rechts-

bindung, woraus für die Planung keine Versagungsgründe resultieren.

Eine Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart muss durchgeführt werden. (Anhang Pkt. 5)

2.2 Vorhandene Planungen

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

*Landes- und Regionalplanung
Kreisplanung*

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

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

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

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

Aussagen zur Flächennutzungsplanung finden sich oben unter Punkt 1.2.

sonstige Planungen

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

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

Sonstige das Vorhaben betreffende Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes ... sind nicht vorhanden.

umweltrelevante Planungen

Parallel zur Aufstellung des B-Planes wurden Stellungnahmen eingeholt. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Das Gutachten ist als Anhang beigefügt.

parallele Fachplanungen

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

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

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

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

Umfeld

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

Art der Nutzung

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

Maß der Nutzung

Die Gebäude halten eine relativ einheitliche Bauflucht ein, die auch durch Garagen und

Überbaubare

Carports nicht unterbrochen wird.	<i>Grundstücksflächen</i>
Das Gebiet ist verkehrlich durch die „Cottbuser Straße“ ausreichend angebunden. Spezielle Fuss- und Fahrradwege sind nicht ausgebaut.	<i>Verkehr</i>
Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.	
Das Plangebiet ist stadttechnisch hervorragend erschlossen. Es kann über die vorhandenen Leitungen in der direkt angrenzenden Straße ver- und entsorgt werden.	<i>Stadttechnik</i>
Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sind für die Grundstücke gewährleistet. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Löschwasserversorgung für den Brandschutz ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG in Höhe von 96m³/h verfügbar.	
Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist grundsätzlich möglich.	
Die Wertstoffe und der Müll werden durch Privatfirmen im Auftrag der Stadt satzungsgemäß gesammelt.	
Nachfolgend ist eine Einschätzung des vorhandenen Umweltzustandes schutzgutbezogen zusammengefasst.	<i>Umweltzustand</i>
Nach dem Schutzgebietsinformationsdienst des Landes Brandenburg liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Einheit „Spreewald“ im „Cottbusser Schwemmsandfächer“.	<i>naturräumliche Grundlagen</i>
Der geologische Aufbau des Raumes wurde in der Eiszeit geprägt.	
Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen 64,7m und 65,5m.	
Auf Grund des Fehlens der Siedlungs- und Erholungsfunktionen und unter Beachtung der Vorbelastungen durch den Verkehrslärm besitzt der Bereich nur geringen - mittleren Wert für das Schutzgut Mensch.	<i>Mensch</i>
Innerhalb des Plangebietes ist intensiv genutzter Forstwald vorhanden. Auf Grund dessen, und dass keine geschützten oder besonders streng geschützten Tier- und Pflanzenarten das Plangebiet als Lebens- und/oder Ruhestätte nutzen, ist das Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Immissionen bzw. durch die Anwesenheit des Menschen und der Nutzungsintensität nur von geringem - mittlerem Wert für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.	<i>Tiere und Pflanzen</i>
Der vorhandene Kiefernwald steht auf sandigen Böden. Geschützte Bodenarten sind nicht vorhanden. Als Besonderheit sind die im Wald vorhandenen Wölfbäcker zu nennen. Für das Schutzgut Boden ist die Fläche von geringer Bedeutung, für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist das Plangebiet aufgrund des Vorhandenseins von Wölfbäckern von mittlerer - hoher Bedeutung.	<i>Boden Kultur- und Sachgüter</i>
Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der Durchlässigkeit der vorhandenen Böden ist das Grundwasser wenig gegen Schadstoffeintrag geschützt, es trägt aber gut zur Grundwasserneubildung bei.	<i>Wasser</i>
Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Gebietes ist es trotz der Bedeutung für die Durchlüftungs- und Wärmeregulierungsfunktion von geringem bis mittlerem Wert für das Schutzgut Klima. Hinzu kommt, dass der umliegende Bereich bereits durch städtische Siedlungsnutzungen und Verkehr geprägt ist.	<i>Luft / Klima</i>
Da spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, im Plangebiet nicht vorhanden sind, sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.	<i>Wechselwirkungen</i>

3 Planungskonzept

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

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

3.1 Vorhaben

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

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

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

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

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

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

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

Standortwahl des Vorhabens

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

Nutzungsbeschränkungen

- Die Minimierung der Versiegelung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut

Boden, die Vegetation und den Wasserhaushalt positiv aus. Die gesetzliche Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen wird begrenzt.

Umwelt

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

Erschließung

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

Ortsbild

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

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

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

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

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

Weiterhin werden folgende Belange nicht oder positiv berührt.

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

Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

Durch das Vorhaben werden Waldflächen beansprucht, daher ist gemäß §8 Abs.1 Satz 1 LWaldG eine Genehmigung der unteren Forstbehörde notwendig.

*Wald
Waldumwandlung*

Diese Genehmigung kann entfallen, wenn nach §8 Abs.2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach §30 BauGB die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind oder

in einer Baugenehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird.

Der waldrechtliche Ausgleich für die Grundstücke Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstücke 1094 und 1095 werden in den Regelungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Beteiligung der Forstbehörde wird im Zulassungsverfahren entbehrlich.

Der waldrechtliche Ausgleich für das Grundstück Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstück 874 (Teilfläche) wird nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplanes eingestellt, da der Zeitpunkt der Waldumwandlung nicht feststeht. Eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde wird in Folge erforderlich.

Die für die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes sind, notwendigen Unterlagen und Aussagen sind im Anhang Pkt. 5 der Begründung beigelegt.

Der Bauherr stellt Ausgleichsflächen zur Waldumwandlung außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Es können keine Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen werden, daher ist eine vertragliche Vereinbarung gemäß §11 BauGB notwendig, um die Umsetzung und Realisierung der Waldumwandlung zu sichern.

Sicherung der Waldumwandlung

3.2 Alternativprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind immer auch mögliche Planungsalternativen/ Alternativstandorte zu suchen.

Alternativprüfung

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

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

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

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

Alternative Standorte

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

Planungsalternativen

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

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

3.3 Umweltverträglichkeit

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

Vorbemerkungen

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitat-

schutz) sowie

- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)

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

Artenschutz Habitatschutz

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

Die Prüfung kann nicht auf die nachfolgenden Planungsstufen delegiert werden. Sie muss der Planungsebene angemessen vollständig im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet werden. Allerdings kann gegen die Zugriffsverbote nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Die Erfüllung der Verbotstatbestände kommt nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungs- oder Flächennutzungsplänen zustande. Ein Bauleitplan bedarf daher nicht der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, Ausnahme oder Befreiung.

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

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

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

*Lösung
Habitatschutz*

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

Auf der Fläche stockt ein Kiefernforst mittleren Alters in dem auch alte Kiefern eingestreut sind. Der Bestand ist insgesamt relativ licht mit einer gut ausgeprägten Krautschicht aus Drahtschmiele (teilweise auch Heidelbeere). In den Forstbestand sind einzelne Eichen und Birken eingestreut.

Bestand Artenschutz

In den jungen bis mittelalten Kiefernbeständen des Plangebietes fanden sich zwar tote Bäume, aber keine Bäume mit Baumhöhlen, die als Fledermausquartiere für größere Arten geeignet sind. Das Vorkommen von Wochenstuben- oder Überwinterungsquartieren kann damit ausgeschlossen werden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass Einzeltiere von kleinen Fledermausarten wie der Zwergfledermaus Quartiermöglichkeiten (Zwischenquartiere, Tagesquartiere) in den Baumbeständen finden. Massenquartiere von Fledermäusen können aber definitiv ausgeschlossen werden.

Fledermaus

Bei den vorgefundenen Brutvogelarten handelt es sich durchweg um typische Arten der Kiefernforste, die im umgebenden Naturraum noch häufig vorkommen und stabile Bestände aufweisen. Es handelt sich überwiegend um Freibrüter, die ihr Nest jährlich neu errichten. Arten der Roten Liste oder des Anhang I der VSchRL sind nicht zu erwarten.

Brutvögel

Einer Realisierung des B-Planes stehen grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht überwindbar sind.

Lösung Artenschutz

Das Fällen und damit der Verlust des Kiefernforstes auf der Fläche des Plangebietes führt bei den aufgeführten Brutvögeln nicht zu erheblichen Lebensraumverlusten im zu betrachtenden Naturraum. Somit ist durch die Umsetzung des B-Planes nicht von einer Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der

aufgeführten Arten auszugehen.

Zur Vermeidung von Tötungen sowie erheblichen Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln ist eine Fällung der Bäume nur im Zeitraum von Mitte August bis Mitte März durchzuführen (Bauzeitbeschränkung). Bei Fällungsarbeiten oder Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist eine Voruntersuchung durchzuführen, wenn nicht bereits vor der Brutzeit mit den Maßnahmen begonnen wurde und kontinuierlich in die Brutzeit hinein gebaut wird. Außerdem ist dann eine ökologische Baubegleitung vorzusehen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

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

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

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

(d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nur untergeordnet betroffen. Es werden Bodenformationen „Hochäcker/ Wölbäcker“ überplant. Diese Bodenformationen an sich unterliegen allerdings keinem Schutzstatus. Allerdings handelt es sich hier um ein zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehenes Bodendenkmal.

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

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

(g) Die Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall-, und Immissionsschutzrechts sind bei der vorliegenden Planung nicht von Belang, da keine derartigen Pläne existieren.

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

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

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

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

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

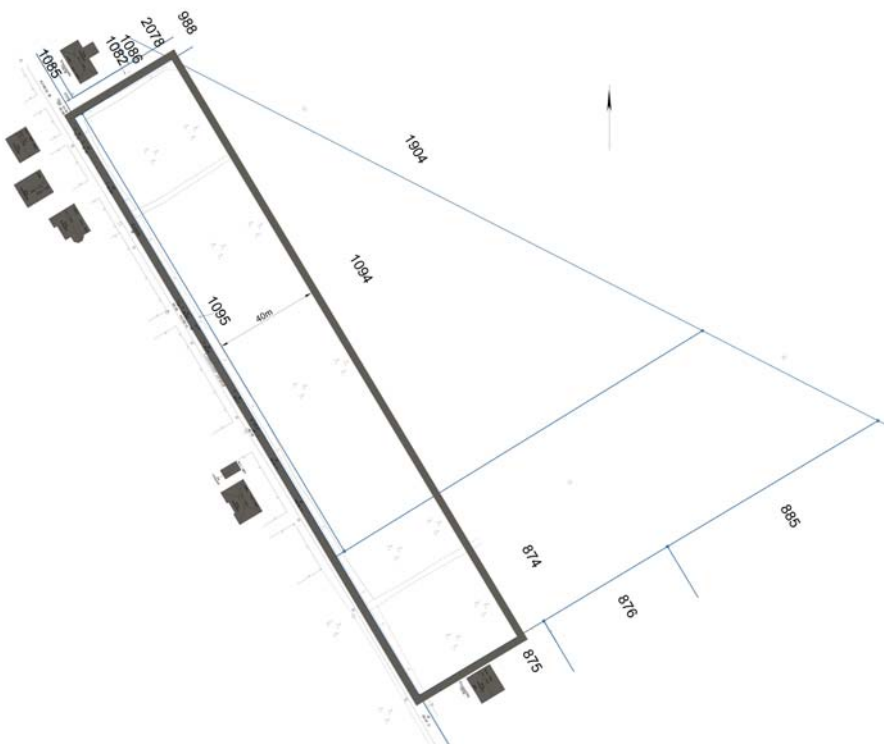
Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes werden bei Bedarf durch nachrichtliche Übernahmen gemäß §9 Abs. 6 BauGB, Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauGB oder Hinweise ergänzt. Weiterhin sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen Bestandteil eines B-Planes.

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

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



4.2 Verkehrsflächen

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

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

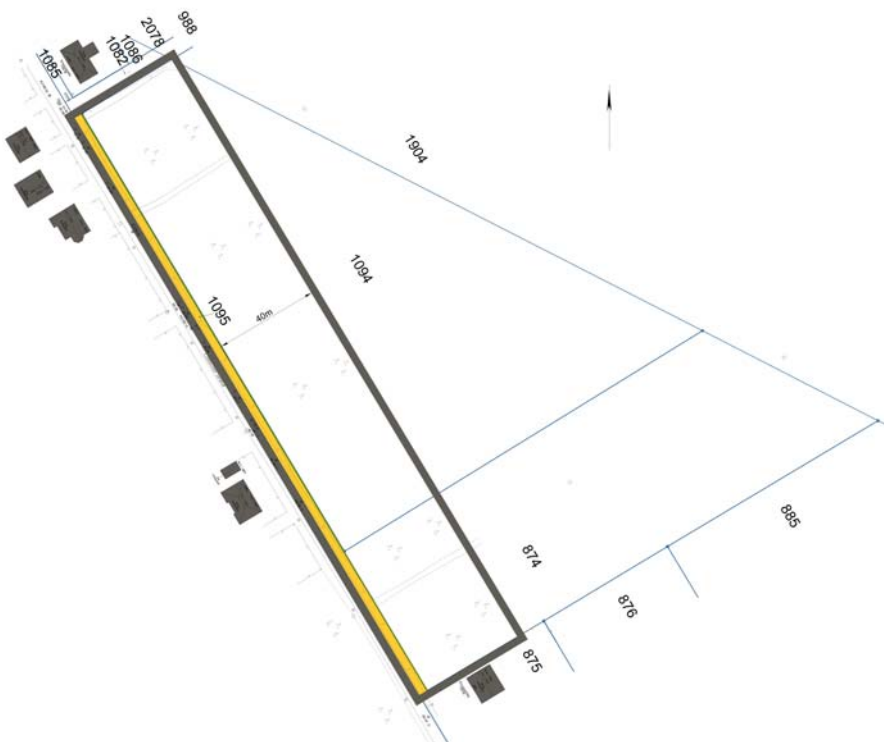
Freihaltung von Flächen entlang der vorh. Cottbuser Straße zu Zwecken eines möglichen späteren Ausbaus der Straße.

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

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

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

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



Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden nicht festgesetzt.

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

4.3 Wohngebiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Festsetzung

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

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

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

Nutzung	BauNVO §4		Festgesetztes WA-Gebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Verkaufsfläche >300m²), Schank- und Speisewirtschaften	X				X
nicht störende Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	X			X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X			X
Gartenbaubetriebe		X		X	
Tankstellen		X			X

4.4 Grundstücksgröße

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

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

Wohnbaugrundstücke müssen mindestens 500m² groß sein.

Festsetzung

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

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

4.5 Maß der Nutzung

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

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der § 16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

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

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

Grundflächen

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

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

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

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

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

eingerechnet.

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

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

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

Festsetzung:

Mit den vorab getroffenen Festsetzungen könnte beispielweise ein „Bungalowhaus“ (GR 165m²) Grundfläche inkl. Garage und Zufahrt (30m²) und Terrasse (15m²) entstehen. Als

weitere Variante könnte ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (GR 90m²) mit Doppelgarage, Zufahrt (65m²) und Terrasse (55m²) gebaut werden.

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

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

Höhe der baulichen Anlage

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung der Traufhöhe (TH) bestimmt. Die Traufhöhe wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Mit der Festsetzung der Traufhöhe wird indirekt die Geschossigkeit geregelt. Damit ist gesichert (Im Zusammenspiel mit der Dachneigung, siehe Pkt. 4.7), dass keine zu hohen Gebäude entstehen können. Gleichzeitig wird ein relativ homogenes Straßenbild/ Ortsbild erzeugt indem die Traufhöhen zwischen den einzelnen Häusern nicht zu stark schwanken. Entsprechend dem Leitbild (Sortierung der Haustypen) setzt die Stadt für das Gebiet, in welchem Stadtvillen zugelassen werden sollen eine Traufhöhe mit **5,00m (Mindesthöhe) – 7,00m (Höchstmaß)** fest. Im Bereich der Bungalows wird eine Traufhöhe mit **3,50m (Mindesthöhe) - 4,50m (Höchstmaß)** festgesetzt. Die festgesetzte Traufhöhe gibt den Eigentümern ausreichend Spielraum in Gestaltung der Gebäude.

Die verschiedenen Bereiche werden durch das Planzeichen 15.14 PlanzV **Knötchenlinie** von einander getrennt.

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

Höhenbezug

Als Höhenbezug (HB) wird die durchschnittlich im Plangebiet vorhandene Geländehöhe von **65,00m** festgesetzt.

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

Höchstwerte § 17 BauNVO

GRZ und GFZ

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

4.6 Überbaubare Grundstücksflächen

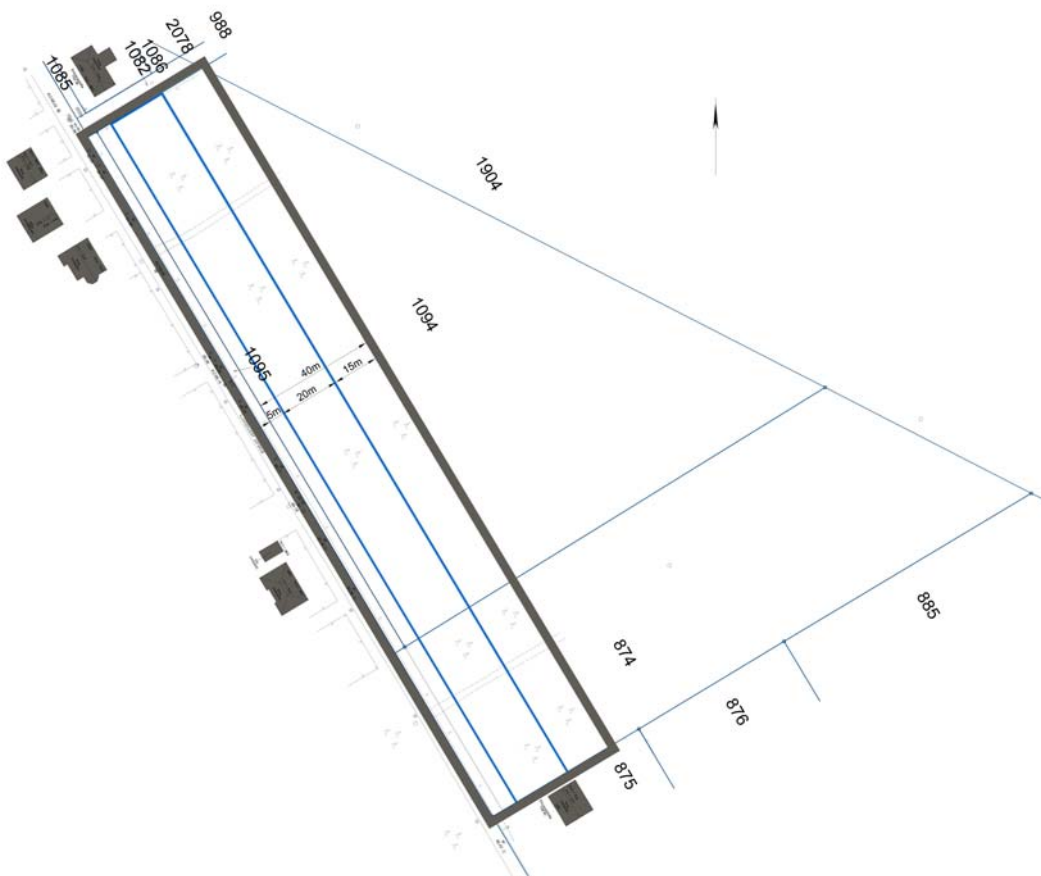
Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen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

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

Die Stadt Cottbus möchte die „Hauptbebauung“ auf den Grundstücken konzentrieren

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

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



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

4.7 Weitere Planungsgegenstände

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

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

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

Nach dem Leitbild orientieren sich die neuen Bebauungsstrukturen, soweit wie möglich, an regionaltypischen Vorbildern. Das bedeutet, dass eine lockere kleinteilige Struktur angestrebt wird, soweit der Zweck des betreffenden Baugebietes nicht in Frage gestellt wird.

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

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

Stellung der baulichen Anlagen

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

Festsetzung

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

Bauordnungsrechtliche Regelungen

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

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

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

Dachneigung

Die Gebäude unterscheiden sich insbesondere in ihrer Gebäudehöhe. Die Dachneigung bis ca. 30° ist annähernd gleich.

Unter Beachtung der Festsetzungen der **Traufhöhe (TH)** wird die **Dachneigung (DN)** als **Maximalwert** festgesetzt. Für die Festsetzungen zur Gebäudeoberkante (OK) bzw. Firsthöhe sind nicht erforderlich. Die Maße ergeben sich durch die Dachneigung.

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

Dachform

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

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

Festsetzung

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

Einfriedung

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

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

Festsetzung

4.8 Hinweise

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

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

Da eine Realisierung eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstück 874 (Teilfläche) nicht geklärt ist, wird der walddrechtliche Ausgleich nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplanes eingestellt, daher ist eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde, die während der Baugenehmigungsphase beantragt werden muss, erforderlich. *Waldumwandlung*

Für das Grundstück Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstück 874 ist im Baugenehmigungsverfahren eine Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen.

5 Anhang

5.1 Waldumwandlung

Die nachfolgende Abarbeitung der Waldumwandlung orientiert sich am Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne.

Vorbemerkung

Damit ein Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung erfüllt, muss er nachfolgend genannte Aussagen enthalten. Die Kompensation für die Waldinanspruchnahme wird im B-Plan nach Art und Umfang geregelt. Weiterhin werden die zeitliche Abfolge und die besonderen Genehmigungstatbestände abschließend dargelegt.

Durch das Vorhaben werden folgende Flächen, die mit Wald bestanden sind, beansprucht.

Art und Umfang

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße	davon Waldumwandlungsfläche
Sielow	4	1094	19578m ²	7800m ²
Sielow	4	1095	619m ²	619m ²
Summe			20197m²	8419m²

8419m² Waldfläche wird dauerhaft in Wohngebietsfläche umgewandelt. Die Fläche ist mit ca. 80-jährigem Kiefernbestand bewachsen und wird dauerhaft gerodet. Die übrigen Flächen bleiben erhalten.

Die betreffenden Umwandlungsflächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt möchte die an der Cottbuser Straße im Umfeld bereits vorhandenen Eigenheimbebauung in der vorhandenen straßenbegleitenden Baulücke fortsetzen. Es werden bis zu 10 Wohngrundstücke entstehen. Die Realisierung soll noch in diesem Jahr (2014) erfolgen. Die Stadtverordneten haben einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

öffentliches und privates Interesse

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Nutzungsumwandlung werden durch den Bauherren Ersatzaufforstungsflächen angeboten. Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt.

Ersatzaufforstungsflächen

In Abstimmung mit der Oberforsterei Cottbus wird als Kompensationsverhältnis 1:2 festgesetzt.

Der Bauherr wird die Fachfirma BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH mit der Realisierung der Ersatzaufforstung und Pflege beauftragen.

Folgende Flächen werden als Ersatzaufforstungsflächen angeboten.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flächengröße	davon Ersatzaufforstungsfläche
Dissenchen	2	432	3561m ²	3561m ²
Sielow	6	390	5706m ²	5706m ²
Summe			9267m²	9267m²

Die Flächen stehen für die Ersatzaufforstung zur Verfügung. Die Ersatzaufforstung muss nicht bereits auf Grund anderer gesetzlicher oder behördlicher Auflagen erbracht werden.

Bis zu einem Verhältnis von 1:1 muss die Kompensation durch eine Ersatzaufforstung erbracht werden. Durch die begonnene (Dissenchen Flur 2, Flurstück 432) bzw. die bereits erfolgte und anzurechnende Ersatzaufforstung (Sielow Flur 6, Flurstück 390) auf insgesamt 0,9267ha wird dieser Forderung flächenmäßig entsprochen.

Die finanzielle Bewertung der Ersatzmaßnahmen gemäß VV § 8 LWaldG1 (Anlage Herleitung Richtkosten „gesicherte Kultur“) und der Vergleich mit der Kompensationsverpflichtung führen zu dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall die Ersatzverpflichtungen auch für die über das Verhältnis von 1:1 hinaus gehende Forderungen erfüllt werden.

den.

Die Umwandlung von Wald wird bis zum 31.12.2014 durchgeführt.

Ausführungstermin

Die Ersatzaufforstung erfolgt im nachfolgend benannten Umfang, Pflanzpläne sind als Anlage beigefügt.

Maßnahmebeschreibung

Gemarkung	Flur	Flurstück	Baumart	Fläche in ha / Anzahl in Stück
Sielow	6	390	Traubeneiche	0,40ha / ca. 3000
			Hainbuche	0,10ha / ca. 500
			Waldrand bestehend aus Birne, Hainbuche, Pfaffenhüttchen	0,07ha / ca. 350
Dissenchen	2	432	Kiefer	0,25ha / ca. 2500
			Waldrand bestehend aus Strauchhasel, Hartriegel, Schlehe, Pfaffenhüttchen	0,1ha / ca. 3500

Für die Aufforstung werden standortheimische und standortgerechte Waldbaum- und Straucharten verwendet. Es wird ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) vom 22.05.2002 (BGBl. I, S. 1658) verwendet. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes wird durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule, im Original oder in amtlich beglaubigter Kopie, unverzüglich gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde erbracht.

Für die Anlage des Waldrandes werden Sträucher verwendet, die dem Erlass des MIL und des MUGV2 zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur, entsprechen. Ein entsprechender Nachweis der Baumschule wird vorgelegt.

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

Nachträglich notwendig werdende Abweichungen werden mit der unteren Forstbehörde abgestimmt.

Die erfolgte Kulturbegründung (Pflanzung) wird gegenüber der unteren Forstbehörde angezeigt. Die Auflagen gelten als erfüllt wenn die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls (frühestens 5 Jahre nach der Pflanzung) erfolgte. Bis zu diesem Zeitpunkt (gesicherte Kultur) werden eventuell aufgetretene Pflanzenausfälle nachgebessert.

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen und -sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, Nutz- oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat, Naturverjüngung und/oder Sukzession entstanden sein. Insbesondere sind folgende quantitativen und qualitativen Kriterien zu erfüllen:

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

Für gesicherte Kulturen gelten folgende Mindestpflanzenzahlen:

Kiefer	8.000 Stk./ha
Traubeneiche	6.000 Stk./ha
Hainbuche	4.000 Stk./ha

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

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

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

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

Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen. Eine erste Aufwuchskontrolle erfolgt im Frühjahr 2014, die Endabnahme der Waldeigenschaft erfolgt in 5 Jahren.

Zum Schutz der Jungpflanzen werden forstübliche Wildschutzzäune um die Aufforstungsflächen errichtet. Nach ca. 10 Jahren werden diese wieder entfernt.

Die Kompensation der negativen Wirkungen einer Waldumwandlung muss abgesichert sein. Damit dem Grundsatz der Walderhaltung in jedem Fall Rechnung getragen wird, ist in Höhe der zu erbringenden Leistungen eine Sicherheit zu hinterlegen. Die Sicherheitsleistung wird dem Kompensationspflichtigen nach Abschluss der Maßnahmen zurückgegeben oder durch die, die Sicherheitsleistung verwahrende Behörde über Ersatzvornahme in Anspruch genommen, wenn den Verpflichtungen nicht oder nur unzureichend nachgekommen wurde.

Sicherheitsleistungen

Die Sicherheitsleistung ist als Bankbürgschaft zu erbringen.

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn die Sicherheitsleistung hinterlegt / nachgewiesen wurde.

Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG3 und der WaldErhV4.

Sie berechnet sich im vorliegenden Fall aus den Kosten einer standortgerechten Laubholzkultur mit Waldrandgestaltung sowie einer Nadelholzkultur mit Waldrandgestaltung einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege.

Für beide Maßnahmen wurde eine Sicherheitsleistung in Höhe von

15.691,12 €

(fünfzehntausendsechshunderteinundneunzig 12/100)

festgesetzt.

Als Berechnungsbasis dienen die verbindlichen Angaben aus den Pflanzplänen der Firma BFU für die jeweiligen Flächen.

Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden. Hierzu sind der Ist- Zustand und die ggf. noch erforderlichen Maßnahmen zu protokollieren.

Eine komplette Rückzahlung der Sicherheitsleistung erfolgt frühestens nach 5 Jahren, wenn das Ziel einer gesicherten Kultur erreicht ist und dies in Form eines Endabnahmeprotokolls durch die untere Forstbehörde bestätigt wurde.

Die Neuanlage von Wald bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Die notwendigen Erstaufforstungsgenehmigungen für die zur Verfügung stehenden Flächen wurden bereits erteilt. Die Genehmigungsbescheide sind als Anlage beigefügt. Weitere notwendige Sicherungen erfolgen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor.

besondere Genehmigungstatbestände

Die untere Naturschutzbehörde gibt bekannt, dass keine Eingriffstatbestände vorliegen, es bestehen keine naturschutzfachlichen Forderungen für die Flächen.

Schutzgebiete oder Biotope nach §32 BbgNatSchG sind nicht betroffen.

Der Zugriff zu den Aufforstungsflächen ist privatrechtlich zwischen Eigentümer und der die Waldumwandlung durchführenden Fachfirma BFU – Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH geregelt.

Flächensicherung

Folgende Anlagen sind der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Anlagen



- Vollmacht Hr. Lehmann an BFU GmbH
- Antrag auf Waldumwandlung
- Genehmigungsbescheid für die Erstaufforstung, Sielow, Dissenchen
- Fotodokumentation der Aufforstungsflächen, Sielow, Dissenchen
- Pflanzpläne der BFU GmbH zur Aufforstung, Sielow, Dissenchen
- Beginnanzeige über den Beginn der Aufforstung der BFU GmbH, Sielow, Dissenchen
- Lieferschein über die gelieferten Gehölze Sielow
- Kontrollbogen Vollzug Ersatzmaßnahme Sielow
- Auftragsbestätigung der Baumschule „Fürst Pückler“ Zeischa GmbH, Dissenchen

5.2 Pflanzliste

In Brandenburg einheimische Baum- und Straucharten für Pflanzungen in der freien Landschaft

Artenempfehlung für schnittverträgliche Sträucher für (gemischte) Hecken

Deutscher Name	Botanischer Name
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

Einzelepflanzungen oder Strauchgruppen

Schlehe	Prunus spinosa
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen/ Spindelstr.	Euonymus europaeus
Haselnuss	Corylus avellana
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Filzrose	Rosa tomentosa agg.
Hundsrose (Wildrose)	Rosa canina agg.

Obstbäume, als Hochstamm

Kultur-Apple	(Malus domestica),
Kultur-Birne	(Pyrus communis),
Gewöhnliche Kultur-Pflaume	(Prunus domestica),
Süßkirsche	(Prunus avium-Kultivare)

Standortgerechte Laubbäume

Feldahorn	Acer campestre
(feucht-frische Standorte mit reicher Nährstoffversorgung)	
Wild-Apple	Malus sylvestris agg.
(feucht-frische Standorte)	
Wild-Birne	Pyrus pyrausta agg.
(feucht-frische bis trockene Standorte)	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
(feucht-frische bis trockene Standorte)	
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
(feucht-frische bis trockene Standorte)	
Gewönl. Traubenkirsche	Prunus padus
(auf nassen bis feucht-frischen Standorten)	