

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Ortsteil Kiekebusch

Bebauungsplan „Grüne Wiese“



Begründung zum Bebauungsplan

Fassung 30. Juli 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, sonstige Bindungen	4
2.3	Planungen	4
2.4	Standort	4
3	Planungskonzept / Festsetzungen	6
3.1	Rechtsverbindliche Festsetzungen	6
3.2	Geltungsbereich	6
3.3	Nutzungen	7
3.3.1	Verkehrsflächen	7
3.3.2	Art der baulichen Nutzung	8
3.3.3	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.3.5	Sonstige Festsetzungen	12
3.3.6	grünordnerische Festsetzungen	13
3.3.7	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	14
3.3.8	Vermerke / Hinweise	14
4	Auswirkungen / Abwägung	16
4.1	Landesplanung	16
4.2	Entwicklung aus dem FNP	16
4.3	Verfahrenswahl	16
4.4	Umwelt / Natur	16
5	Anhang	18
5.1	Flächen- und Überbauungsbilanz	18
5.2	Rechtsgrundlagen	18

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Ziel und Zweck / Aufgabe / Anforderlichkeit

Aufgrund der Vorlage konkreter Baubegleichen und aufgrund von bereits zwei zurückgestellten Bauanträgen, die für konkrete Grundstücke in dem Plangebiet eingereicht worden sind, ist es für die Stadt dringend erforderlich Baurecht zu schaffen und den unsicheren Status zu beheben.

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

Im Planverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von bis zu fünf Wohnhäusern, in Anlehnung an die Bebauung im Umfeld, geschaffen werden. Gleichzeitig ist es unbedingt erforderlich eine bedarfsgerechte Erschließung für das Wohngebiet aber auch für die angrenzende Kleingartenanlage zu sichern. Weiterhin sollen vorhandenen Großgrünstrukturen erhalten werden.

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

1.2 Plangebiet



Übersichtskarte

Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Cottbus, nördlich der Bundesautobahn A 15. Kleinräumig situiert sich das Plangebiet angrenzend an die Hauptstraße und liegt im Süden des Ortsteils. *Plangebiet*

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kiekebusch, Flur 1. Betroffen sind die Flurstücke 1636 (teilweise) und 336. Die Fläche ist ca. 0,55 ha groß

1.3 Grundlagen

Rechtsgrundlagen / Verfahren

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2018 gefasst.

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

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt (siehe Punkt 4.3).

Plan- und Kartengrundlagen

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

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

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Ziele Raumordnung

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

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 Tatsache bestehen für das Planvorhaben keine unüberwindlichen Einschränkungen durch die Zielvorgaben der Raumordnung.

Ziele Regionalplanung

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

Grundsätze der Landesplanung

Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung. *Grundsätze Raumordnung*

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

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

2.2 Schutzgebiete und -objekte, sonstige Bindungen

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Naturschutzrecht

Das Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue südlich Cottbus" grenzt westlich an das Bebauungsplangebiet an.

Am südlichen Randbereich und im Osten des Plangebietes befinden sich einige Bäumen und Gehölze, die in den Geltungsbereich der Cottbuser Baumschutzsatzung fallen (nach Rechtskraft des Bebauungsplanes).

Bäume und Gehölze

Waldflächen werden durch die Planung nicht betroffen.

Wald

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

Wasserrecht

Bodendenkmale und Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Denkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Spree. § 78b und 78c WHG sind bei der Realisierungsplanung zu beachten.

Hochwasserrisikogebiet

2.3 Planungen

Für Kiekebusch existiert kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). In der Fortschreibung des neuen FNP's der Stadt stellt der Vorentwurf folgende Nutzungen für das Plangebiet dar:

Flächennutzungsplan

- allgemeines Wohngebiet,
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten
- Flächen für Wald

2.4 Standort

städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in der Naturräumlichen Gliederung der Malxe-Spree-Niederung innerhalb der Region Spreewald. Vorhanden sind vom Grundwasser beeinflusste Böden (Gley in holozänen Auen). Die Böden weisen ein hohes Retentionspotenzial auf. Der Grundwasserstand ist vorherrschend hoch.

Geologie allgemein

Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist relativ eben. Im Vermessungsplan sind Geländehöhen um die 76.5 m – 76.8 m eingezeichnet.

Die Höhenlage der angrenzenden Straße liegt bei ca. 76,60 m.

Das Vorhandensein von Altlasten ist bisher nicht bekannt.

Altlasten

Eine Kampfmittelbelastung ist bisher nicht bekannt.

Kampfmittel

Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die öffentlich gewidmete „Hauptstraße“ an. Von dieser zweigt ein ca. 3,0 m breiter Privatweg ab, der entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze die Tiefe des Grundstücks und weiterführend die Kleingartenanlage erschließt. Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge ist nicht vorhanden.

*Erschließung
Verkehr*

Für diesen Privatweg sind eine Vielzahl von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Rechte für die Feuerwehr (Baulasten und Grunddienstbarkeiten) eingetragen.

Der Standort wäre damit verkehrlich voll erschlossen.

Der Standort kann stadttechnisch erschlossen werden. Dazu ist die Schaffung von Grundstücksanschlussleitungen notwendig.

*Erschließung
Stadttechnik*

Art der Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes ist als Ganzes durch Wohnnutzung sowie der Kleingartenanlage geprägt. Planungsrechtlich ist es überwiegend als Allgemeines Wohngebiet zu bewerten.

Das Plangebiet selbst wird durch die Nutzer der Kleingartenanlage als PKW-Stellplatz genutzt, temporär werden auch Gartenabfälle (Grünschnitt) bis zur Entsorgung abgelagert.

Maß der Nutzung

Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig. Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Baugrundstücken ist für teilweise recht hoch. Lockere Bebauungsstrukturen finden sich innerhalb der Kleingartenanlage.

Geschossigkeit

Die Hauptgebäude situieren sich locker auf den Grundstücken. In den Hausgärten sind die Wohnnutzung ergänzende kleinere bauliche Anlagen, wie Schuppen, Schutzdächer für z.B. Brennholz und z.B. der Freizeit dienende Anlagen wie Sandkästen, Trampolin, Pools ... vorhanden.

überbaubare Grundstücksflächen

Gestaltung

Die vorhandenen baulichen Anlagen weisen vorzugsweise steil geneigte symmetrische Satteldächer auf. Teilweise sind Walmdächer vorhanden.

Dachgestaltung

Die Gestaltung ist zurückhaltend. Die Gebäude der jeweiligen Grundstücke weisen recht einheitliche First- und Traufhöhen auf.

Die Dachneigung von 30° - 45° ist typisch für den ehemals ländlich geprägten Raum. Üblicherweise weisen beide Dachflächen die gleiche Dachneigung auf. Der First verläuft mittig des Daches.

Als Dacheindeckungsmaterialien überwiegen kleinteilige Harteindeckungen in Farbtonabstufungen von Rot, Grau / Anthrazit. Glänzende Materialien sind nicht verbreitet.

Umwelt

Das Plangebiet ist gegenwärtig als Ruderalfläche zu bewerten. Die Nutzer der angrenzenden Kleingartenanlage nutzen ein Teil der Fläche als Parkplatz für ihre Fahrzeuge. Zeitweise kommt es durch die Kleingärtner auch zu temporären Ablagerungen von Gartenabfällen.

Boden

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Nutzung der Fläche kann davon ausgegangen werden, dass am Standort keine durchgängig natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind. Geschützte Böden sind nicht vorhanden.

Auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet und der Tatsache, dass das Plangebiet intensiv genutzt wird, ist davon auszugehen, dass vor allem nur an die Siedlung und an den Menschen angepassten Tierarten (z. B. Igel, Fuchs, Insekten, ...) im Vorhabengebiet vorkommen können.

Tiere

Eine nennenswerte Vegetation ist in der Form von Bäumen entlang des südlichen Geltungsbereichs vorhanden. Die Bäume weisen ein mittleres bis junges Alter auf. Im Südosten stehen drei ältere Stieleichen. Das übrige Plangebiet ist Leitgraskulturen durchsetzt

Pflanzen

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist ein Vorkommen von geschützten Arten auf der Planfläche als sehr gering einzuschätzen. Fledermäuse sind eventuell zur Nahrungssuche auf der Fläche und entlang der Gehölzstrukturen zu erwarten. Da der vorhandene Gehölzbestand keine optisch erkennbaren Höhlungen aufweist, ist auf der Vorhabenfläche nicht mit Fledermausquartieren zu rechnen.

Besonderer Artenschutz

Die eigentliche Vorhabenfläche hat ruderalen Charakter, ist überwiegend mit Landreitgras durchsetzt, aber auch Goldrute, Johanniskraut, Beifuß und einzelne Exemplare der Wilden Karde kommen vor. Außer einer größeren Aufschichtung von Gartenabfällen (Laub, Gehölzverschnitt, Rasenschnitt etc.) im Nordosten der Vorhabenfläche existieren keine Steinschüttungen, Holzstapel oder flächenabdeckende Gegenstände, welche als eventuelle Zauneidechsenverstecke dienen könnten. Dennoch ist ein Vorkommen der Zauneidechse sowie der Glattnatter nicht auszuschließen.

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

Wasser

Die übrigen Schutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant.

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

Bewertung

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Vorhaben

Der Eigentümer plant die Errichtung von fünf freistehenden zweigeschossigen Wohnhäusern. Die Gestaltung orientiert sich an der Umgebung.

Bebauung

Die Hauptgebäude werden sich entlang der privaten Erschließungsstraße positionieren, die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden später gärtnerisch genutzt.

Die Erschließung soll sich nicht ändern und wird weiterhin über die „Hauptstraße“ sichergestellt. Aufgrund der unklaren Eigentumsverhältnisse des vorhandenen privaten Weges, wird eine zusätzliche Verkehrsfläche angelegt, über die die Erschließung des Wohngebietes erfolgen soll. Am Ende des Straßenstichs wird eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge geplant.

Erschließung

Es werden die vorhandenen Bäume erhalten. Sollten dennoch Baume gefällt werden müssen, so richtet sich die Ersatzpflanzmaßnahme nach der Cottbuser Baumschutzsatzung. Sonstige Pflanzmaßnahmen zur Kompensation oder Ausgleich sind nicht geplant.

Umwelt

Die nicht überbauten Grundstücksteile sollen gärtnerisch genutzt und weitestgehend von Bebauung frei gehalten werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmimmissionen der Autobahn. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden für WA-Gebiete signifikant überschritten.

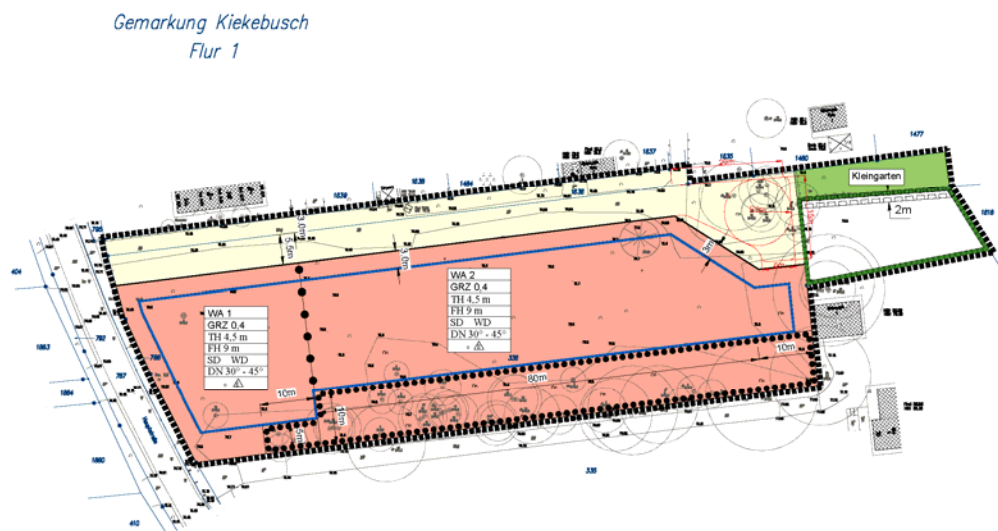
Immissionsschutz

Zum Schutz der entsprechenden Gebäudeseiten werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen müssen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Konfliktbewältigung kann auf die nachfolgende Planungsebene (Genehmigungsplanung) verlagert werden.

Eine leicht zu realisierende passive Lärmschutzmaßnahme ist z.B. die Grundrissgestaltung. Besonders Schutzbedürftige Räume, wie Kinder- und Schlafzimmer sollten auf der Seite des Gebäudes angeordnet werden, die von der Lärmquelle abgewandt liegt. Weiterhin können Lärmschutzfenster mit geeigneten Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Durch eine Erhöhung der Masse der Baukonstruktion, insbesondere im Dachbereich kann der Schallschutz ebenfalls verbessert werden.

3.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung



3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 336, 1636 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Kiekebusch.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entlang der vorhandenen Flurstücks- und Nutzungsgrenzen.

3.3 Nutzungen

3.3.1 Verkehrsflächen

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

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks wird über die vorhandene ca. 3,0 m breite private Straße gewährleistet. Da nicht sichergestellt werden kann, dass dieser Straßenabschnitt rechtlich tatsächlich zur Verfügung steht, wird zusätzlich eine neue private Verkehrsfläche von 5,5 m Breite, gemessen von der Flurstücksgrenze (1636 und 336), gesichert. Innerhalb dieses Straßenraums kann eine Fahrbahn von mindestens 4,0 m Breite und ein Entwässerungstreifen /-mulde von mindestens 1,0 m angelegt werden.

Am Ende der privaten Verkehrsfläche wird Raum für eine Wendeanlage in Anlehnung an die Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen RAST 06 gesichert.

öffentliche Straßenverkehrsfläche

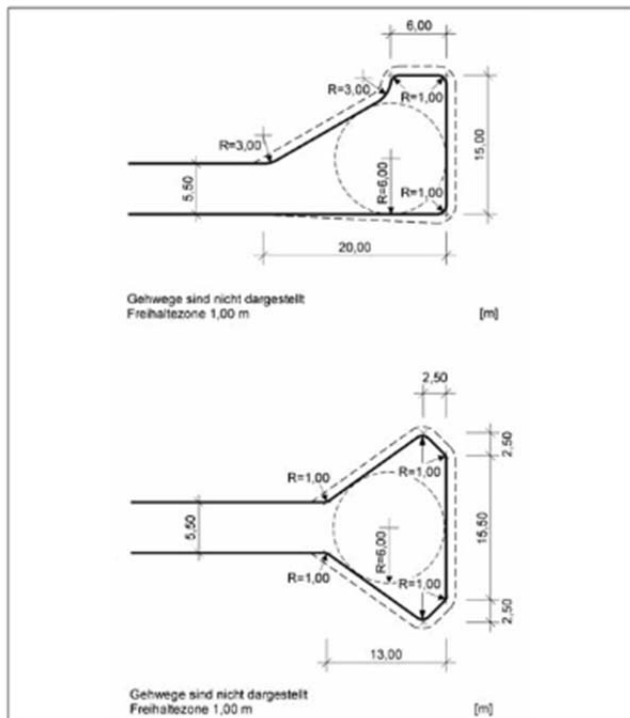


Bild 59: Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)

Unter Ziffer 6.1.2.2 der RAST 06 sind mit Bild 59 für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignete Formen eines Wendehammers dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird sich die geplante Wendeanlage an der im Bild dargestellten oberen Variante orientieren.

Die Verkehrsflächen werden als **private Verkehrsfläche (pV)** zeichnerisch festgesetzt wird.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt, dafür besteht keine Notwendigkeit.

ruhender Verkehr

Die private Straßenverkehrsfläche wird vom angrenzenden Baugebiet durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Straßenbegrenzungslinie

Sie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem Straßengrundstück.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dürfen Gemeinde den Anschluss anderer Flächen an

Grundstückszufahrten

die Verkehrsflächen regeln. Dazu gehören Grundstückszufahrten.

Aufgrund des engen Straßenraums muss der Begegnungsfall PKW – LKW sichergestellt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich z.B. Entsorgungsfahrzeuge und Anlieger auf der Privatstraße begegnen. Es sind Ausweichstellen anzulegen.

Im vorliegenden Fall erscheint es ausreichend, wenn die notwendigen Grundstückszufahrten als Doppelzufahrten so ausgebildet werden, dass sie gleichzeitig als Ausweichstelle dienen können.

Nach gegenwärtigem Planungsstand werden vier Grundstücke von der privaten Verkehrsfläche erschlossen werden, sodass 2 Doppelzufahrten (6 m Breite) und damit zwei Ausweichstellen möglich wären.

Grundstückszufahrten von der privaten Verkehrsfläche sind nur als Doppelzufahrten zulässig. Die Breite muss mindestens 6,0 m betragen. Die Zufahrten sind so zu planen und herzustellen, dass sie als Ausweichstelle für LKW dienen können.

Festsetzung 1

Grundstückszufahrten

3.3.2 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 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO festgesetzt. Es wird eine straßenbegleitende Fläche mit einer Länge von ca. 125 m und von ca. 35,0 m Tiefe als Baugebiet festgesetzt.

WA-Gebiet

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

Aufgrund der vorhandenen Randbedingungen, Lage an der „Hauptstraße“ und Lage an der Privatstraße ergeben sich für das allgemeine Wohngebiet verschiedene Standortvoraussetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen. Das allgemeine Wohngebiet wird durch das Planzeichen **Knötchenlinie** in ein **WA1** und ein **WA2** unterteilt.

§ 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.

Modifizieren

des Nutzungskatalogs

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.

Im WA 1 und WA2 sollen auf Grund der Lage und insbesondere unter Beachtung der Leistungsfähigkeit der Erschließung keine Nutzungen zugelassen werden, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder in besser erschlossenen Baugebieten eingeordnet werden können.

Erheblicher zusätzlicher Verkehr soll nicht in das Gebiet gezogen werden. Im WA1 werden dagegen, aufgrund der Lage an der „Hauptstraße“ einige Nutzungen zusätzlich zugelassen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan nach § 13 b BauGB aufgestellt. Zweck dieses Bebauungsplanverfahren ist das Vorhaben vorbereitet werden sollen, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Der aktuellen Rechtsprechung folgenden können nur Nutzungen zugelassen werden, die nach dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO allgemein zulässig sind. Alle anderen Nutzungen sind aufgrund der Anwendung des § 13 b BauGB vorn herein ausgeschlossen.

§ 13 b BauGB

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

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

- Wohngebäude (WA1 und WA2)
- nicht störende Handwerksbetriebe (WA1 und WA2)
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften (WA1)
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (WA1)

Diese Nutzungen können ohne Beeinträchtigungen im Plangebiet allgemein zugelassen werden.

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften (WA2)
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden (WA2)
- Anlagen für soziale Zwecke (WA1 und WA2)
- Anlagen für kirchliche Zwecke (WA1 und WA2)
- Anlagen für kulturelle Zwecke (WA1 und WA2)
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (WA1 und WA2)
- Anlagen für sportliche Zwecke (WA1 und WA2)

Die zuvor aufgeführten Nutzungen werden aus o. a. Gründen generell ausgeschlossen.

Anlagen für soziale Zwecke

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

*Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen*

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (Verkaufsflächen bis 300m²), sowie Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

**Festsetzung 2
WA 1**

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

**Festsetzung 3
WA 2**

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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		WA 1			WA 2		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden (300m² VFI)	x		X					X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x		X					X
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X			X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X			X
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X			X
sonstige Anlagen für soziale Zwecke	x				X			X
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x				X			X
Anlagen für sportliche Zwecke	x				X			X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			X			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			X			X
Anlagen für Verwaltungen		x			X			X
Gartenbaubetriebe		x			X			X
Tankstellen		x			X			X

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundfläche

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

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

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

Die Ausnutzung der o. a. gesetzlichen Überschreitungsregeln würde im vorliegenden Fall bedeuten, dass durch Nebenanlagen u. ä. eine relativ große Fläche überbaut werden könnte.

Im Interesse des Ortsbildes aber insbesondere zum Schutz des Bodens, der Natur und des Grundwassers sieht die Stadt das Erfordernis, diese Überschreitungsmöglichkeit zu beschränken.

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

Höhe

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

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die Festsetzung der Firsthöhe geregelt. Mit der Festsetzung möchte die Stadt gleichzeitig die Gestaltung der Gebäude regeln, sodass diese sich in das Stadtbild einfügen. Um dieses Ziel hinreichend genau zu bestimmen sind weitere Festsetzungen zur Traufhöhe notwendig (siehe Pkt. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Orientiert am Bestand in der Umgebung wird eine **Firsthöhe (FH)** von **9,0 m** als aus-

reichend erachtet. Mit dieser Festsetzung lassen sich ein Normalgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss realisieren. Zusätzlich sind Spielräume für die Ausbildung eines Sockels berücksichtigt.

Als unterer Höhenbezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt, maßgeblich.

Festsetzung 5

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

Einhalten Obergrenzen GFZ

3.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festsetzen einer **Baugrenze (zeichnerisch)** definiert. Zu den Grundstücksgrenzen wird in der Regel ein Abstand von 3,0 m eingehalten. Lediglich im WA 1 führt die Baugrenze südlich nur bis ca. 5,0m an die Grundstücksgrenze heran, da dort Bäume vorhanden sind, die erhalten werden sollen.

Baugrenze

Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung der Hauptnutzung zulässig.

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

Nebenanlagen

Die Stadt möchte die erhaltenswerten Großgrünstrukturen im Süden des Plangebiets erhalten und Beeinträchtigungen ausschließen. Für hochbauliche Nebenanlagen sind Fundamente unabdingbar. Bei deren Errichtung werden Bodenarbeiten ausgeführt, die das Wurzelwerk der Bäume zerstören können. Daher soll deren Errichtung innerhalb der Grünstrukturen ausgeschlossen werden. Die Anlage von flächenhaften Nebenanlagen wie Terrassen und Wege können zulässig sein, wenn sie in Luft- und wasser-durchlässigen Konstruktionen errichtet werden.

Weiterhin sieht die Stadt eine Notwendigkeit darin, hochbauliche Nebenanlagen nicht im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straßen zu zulassen, damit es hier nicht zu Sichteinschränkungen für den Verkehr kommt. Dies ist aufgrund des doch geringen Straßenraums notwendig. Zu den Nebenanlagen gehören auch Garagen und Carports sowie Schuppen.

Hochbauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Festsetzung 6

Aufgrund der geplanten Beschaffenheit der Verkehrserschließung wird es Müllfahrzeugen nicht möglich sein das Plangebiet zu befahren. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Mülltonnen in einem Abstand von maximal 15 m am Tag der Entleerung aufzustellen. Das bedeutet, dass auch der hinterste Grundstückseigentümer seine Mülltonnen am Entleerungstag bis vor zum Knotenpunkt schaffen und dort abstellen muss. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass alle Grundstückseigentümer den Service des Entsorgungsunternehmens buchen, dass die Mülltonnen am Grundstück abgeholt und wieder zurückgebracht werden.

Mülltonnenstandort

Die Stadt sieht daher die Notwendigkeit der Schaffung eines zentralen Mülltonnenstandortes für das Baugebiet zum Zweck der temporären Aufstellung der Mülltonnen am Tag der Entleerung. Ohne die Schaffung eines Mülltonnenstandortes geht die Stadt davon aus, dass die Mülltonnen „wild“ im Straßenraum abgestellt werden und es so zu Beeinträchtigungen im Knotenpunkt für Verkehrsteilnehmer kommen kann.

In einem Abstand von maximal 15 m zur Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße ist ein gemeinsamer Mülltonnenstandplatz (für alle Grundstückseigentümer des Baugebietes), zu Zwecken der temporären Aufstellung von Mülltonnen am Entsorgungstag anzulegen.

Festsetzung 7

3.3.5 sonstige Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung

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

Als ein wichtiges Gestaltungsmerkmal der Gebäude ist die Dachgestaltung zu werten. Dazu gehören unter anderem die Dachform, Dachneigung sowie die Materialität und die Traufhöhen. *Dachgestaltung*

Die Merkmale der Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Firsthöhe bereits geregelt.

Die Stadt möchte nur eine ortstypische Dachgestaltungen zu Wahrung der Identität des Ortes zulassen und daher nicht im Ortsbild verbreitete Dachtypen und Materialien ausschließen. Im Ortsbild vorherrschend sind klassische Einfamilienhäuser mit steilgeneigten Satteldach und Walmdach mit Dachneigungen zwischen 30° - 45° und Traufhöhen bis zu 4,5 m.

Die Stadt möchte diese Dachformen auch im Plangebiet zulassen. Zulässig sind daher **Satteldächer (SD)** und **Walmdächer (WD)** mit **Dachneigungen (DN)** zwischen **30° - 45°** und einer **Traufhöhe (TH)** von **maximal 4,5 m**.

Die Festsetzungen werden in die **Nutzungsschablone** aufgenommen.

Die Stadt trifft weiterhin folgende Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer.

Die Dächer der Hauptgebäude dürfen nur als steil geneigte symmetrische Dächer ausgebildet werden. Der Dachfirst muss mittig des Hauptdaches verlaufen. Beide Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung und Traufhöhe aufweisen. Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur kleinformartige Hartdeckungen in nicht glänzenden Rot-, Braun-, Grau- und Anthrazittönen zulässig. *Festsetzung 8*

In der Region ist es typisch, die privaten Grundstücke von den Straßenräumen durch Einfriedungen (Zäune und Hecken) abzugrenzen. Zäune sind äußerst wichtig, um den Straßenraum als solchen zu formulieren. *Einfriedung*

Allerdings können gerade in den Knotenbereichen zu hohe blickdichte Einfriedungen die Sicht in den Kreuzungsbereich erheblich beeinträchtigen sodass der Knotenpunkt zu einer Gefahrenstelle wird.

Aufgrund der engen Gestaltung des Straßenraums für die private Verkehrsfläche möchte die Stadt sicherstellen, dass durch zu hohe Einfriedungen entlang der Hauptstraße keine Gefahren für aus der privaten Straße kommende und auf die Hauptstraße abbiegende Verkehrsteilnehmer entstehen. Die Einfriedungshöhe soll auf auf 1,0 m beschränkt werden.

Einfriedungen und Heckenabgrenzungen entlang der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der „Hauptstraße“ bzw. auf der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und dem Baugrundstück dürfen eine Höhe von maximal 1,0 m nicht überschreiten. *Festsetzung 9*

Bauweise

Die Bauweise kann in einem B-Plan auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt werden. Solche Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Die BauNVO ermöglicht es, eine offene, eine geschlossene oder eine abweichende Bauweise festzusetzen.

Ohne Festsetzungen zur Bauweise können Gebäude und Anlagen beliebiger Länge und Breite errichtet werden.

Nach dem Leitbild orientieren sich die Bebauungsstrukturen im Plangebiet, soweit wie möglich, an regionaltypischen bzw. lokalen Vorbildern. *offene Bauweise*

Das bedeutet, dass eine lockere relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur angestrebt wird.

Entsprechend wird eine **offene Bauweise (o)** gefordert. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) errichtet.

Im Rahmen der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, wenn keine Regelungen bestehen. *Haustypen*

Die Bauweise wird den planerischen Zielen entsprechend im vorliegenden Fall auf **Einzelhäuser (E)** beschränkt. Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen.

Die Regelung der Hausformen zur Schaffung von Kleinteiligkeit greift, wegen des Bezuges zur Grundstücksgrenze nur, wenn von einer Parzellierung ausgegangen werden darf oder eine solche verbindlich vorgeschrieben wird, was in einem B-Plan nur indirekt möglich ist.

Ohne Beachtung dieses Aspekts können bei einer offenen Bauweise und hinreichend großen Grundstücken Gebäude von bis zu 50 m Länge entstehen.

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Rechtsgrundlage für das Festsetzen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Das entsprechende Nutzungsrecht muss durch Baulast, Vertrag oder die Bestellung dinglicher Rechte begründet werden.

Im Plangebiet sind private Verkehrsflächen festgesetzt, die der Erschließung angrenzender Grundstücke dienen.

Über diese Flächen soll auch der Anschluss der Grundstücke mit den Medien der Stadttechnik erfolgen. Dazu müssen den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben die entsprechenden Leitungsrechte auf den privaten Flächen eingeräumt werden.

Da die Kommune auch Versorgungsaufgaben erfüllen kann (z. B. für die Straßenbeleuchtung, die Niederschlagsentwässerung, die Abfallentsorgung, Feuerwehr), ist sie in den Kreis der Begünstigten eingeschlossen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie zu Gunsten der Stadt Cottbus festgesetzt.

Für die privaten Verkehrsflächen wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe, sowie zu Gunsten der Stadt Cottbus festgesetzt. *Festsetzung 10*

3.3.6 grünordnerische Festsetzungen

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

Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden auf Grundlage der städtebaulichen Ziele und um Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Zielstellung in der Erhaltung von Bäumen ist § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB von Bedeutung. Zur Sicherung von Ersatzmaßnahmen ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB maßgeblich.

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

Im Plangebiet betrifft das vor allem die Bäume entlang des südlichen Geltungsbezugs. Die Bäume sollen durch Baumaßnahmen nicht derart beeinträchtigt werden, dass deren Fortbestand gefährdet wird. Das Ziel wird bereits dadurch erreicht, dass die Errichtung von hochbaulichen Anlagen gemäß § 14 BauNVO und von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig ist. Damit können aber immer noch z.B. Terrassen und Wege und anderen flächenhafte Nebenanlagen errichtet werden, durch welche der Fortbestand der Großgrünstrukturen gefährdet werden kann. Die Stadt möchte den Grundstückseigentümern die Errichtung dieser Nebenanlagen nicht grundsätzlich untersagen. Eine Gefährdung für den Baumbestand besteht nicht, wenn Terrassen und Wege in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktionen errichtet werden. Damit

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten. Flächenhafte Nebenanlagen wie Wege, und Terrassen sind nur in luft- und wasserdurchlässiger Konstruktion zulässig.

Festsetzung 11

Die Fläche auf welcher Bauersatzpflanzmaßnahmen untergebracht werden sollen, wird mit dem Planzeichen 13.1 zeichnerisch festgesetzt.

Ersatzmaßnahmen

Mit der Realisierung der privaten Verkehrsfläche (Wendehammer) wird die Fällung von Bäumen notwendig. Die dafür notwendigen Fällanträge sind in der Genehmigungsplanung zu stellen. Die Ersatzpflanzungen werden nach den Regelungen der Cottbuser Baumschutzsatzung zu ermitteln sein. Diese Ersatzpflanzungen sollen auf der Teilfläche im Plangebiet realisiert werden.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Bauersatzpflanzungen, für die bei der Realisierung des Wendehammers Verlust gehenden Bäume anzupflanzen.

Festsetzung 12

3.3.7 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen

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

Kennzeichnungen werden nicht vorgenommen.

nachrichtliche Übernahmen

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

Nachrichtliche Übernahmen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3.8 Vermerke / Hinweise

Vermerke bzw. Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind.

Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermerke

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

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

Katasterrechtliche Bescheinigung

Es besteht neben der **Katasterrechtlichen Bescheinigung** kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Hinweise

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. Aufgrund der vorhandenen Naturausrüstung ist das Vorkommen der Zauneidechse sowie der Glattnatter nicht gänzlich ausgeschlossen. Weiterhin kann eine vorhandene Aufschichtung von

Artenschutz

Gartenabfällen als Winterquartier für Igel, Erdkröte und andere Arten dienen.

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

Bauzeitenregelung

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

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

*Hinweis
Artenschutz*

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

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

kommunale Satzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Spree. § 78b und 78c WHG sind bei der Realisierungsplanung zu beachten.

Hochwasserrisikogebiet

Bauliche Anlagen sollen entsprechend des §78b WHG in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, sodass Leben und Gesundheit der Bewohner geschützt werden und Sachschaden vermieden / gemindert wird.

§ 78 c WHG enthält Bestimmungen zum Umgang und zur Lagerung von Heizölverbrauchsanlagen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hochwasserrisikogebiets der Spree. § 78b und §78c WHG sind bei der Realisierungsplanung zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmmissionen der Autobahn. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden für WA-Gebiete signifikant überschritten, sodass bei der Genehmigungsplanung passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig sind, welche durch einen Schallschutznachweis belegt werden müssen.

Schallschutz

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*

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

Die Grundsätze sind beachtet. Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbestand. Das Stadtzentrum selbst wird nicht beeinträchtigt. *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) der Stadt vorhanden, allerdings beinhaltet dieser nicht den Ortsteil Kiekebusch. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden erstmalig Darstellungen für Kiekebusch enthalten sein. Der Vorentwurf stellt für den Planbereich allgemeines Wohngebiet, Grünfläche und Wald dar.

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

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

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

4.4 Umwelt / Natur

Artenschutz

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

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

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

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

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben die Zauneidechse und die Glattnatter.

Die eigentliche Vorhabenfläche hat ruderalen Charakter, ist überwiegend mit Landreitgras durchsetzt, aber auch Goldrute, Johanniskraut, Beifuß und einzelne Exemplare der Wilden Karde kommen vor. Außer einer größeren Aufschichtung von Gartenabfällen (Laub, Gehölzverschnitt, Rasenschnitt etc.) im Nordosten der Vorhabenfläche existieren keine Steinschüttungen, Holzstapel oder flächenabdeckende Gegenstände, welche als eventuelle Zauneidechsenverstecke dienen könnten.

Reptilienarten

Am 25.04.2019 sowie am 21.05.2019 fand eine Begehung des Plangebietes durch einen Biologen statt.

Die Untersuchungen erfolgten durch gezieltes Ansteuern typischer Aufenthaltsorte bzw. Habitatstrukturen, durch sehr vorsichtiges Begehen unübersichtlicher Geländeabschnitte, oder durch längeres Verweilen an relevanten Standorten sowie durch Umdrehen markanter, am Boden liegender Gegenstände wie Steine, Rindenstücke und geeignete Abfallprodukte.

Das Fazit der Untersuchungen ergab: es konnten keine Nachweise von Zauneidechse und/oder Glattnatter erbracht werden.

Habitatschutz

Das Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue südlich Cottbus" grenzt westlich an das Bebauungsplangebiet an. Der Geltungsbereich liegt aber außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Habitatschutz

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

Grund- und Niederschlagswasser

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

Grundwasser

Sonstige Umweltwirkungen und Wirkungen

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

Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmimmissionen der Autobahn. Die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden für WA-Gebiete signifikant überschritten.

Mit der Umsetzung von geeigneten passiven Lärmschutzmaßnahmen können die negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt ausgeschlossen bzw. gemindert werden.

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 berührt.

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

Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

5 Anhang

5.1 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung			
	Bestand m²	Planung m²	Änderung m²	Bestand m²	Planung (%)	Planung m²	Änderung m²
Straßenverkehrsfläche	560	1160	+600	560	1,0	1160	+600
Brachfläche	4785	0	-4785	0	0	0	0
WA-Gebiet	0	3755	+3755	0	0,4	1502	+1502
Grünfläche	155	155	0	0	0	0	0
Maßnahmenfläche	0	430	+430	0	0	0	0
Summe	5500	5500	0,00	560	0,41	2662	2102

5.2 Rechtsgrundlagen

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