

Begründung zur Einbeziehungssatzung Cottbus, Sielower Grenzstraße

1. Zielsetzung der Einbeziehungssatzung

Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfes der Stadt Cottbus hat sich in den vergangenen Jahren entlang der Grenzstraße/Sielower Grenzstraße eine umfangreiche bauliche Entwicklung vollzogen, die nach § 34 BauGB oder beim Wohngebiet „An der Grenzstraße“ durch Aufstellung eines Bebauungsplanes realisiert wurde.

Damit sind an der Grenzstraße/Sielower Grenzstraße zwischen Sielower Chaussee im Westen und Cottbuser Straße im Osten auf der Nordseite straßenbegleitend 100 %, auf der Südseite 44 % straßenbegleitend bebaut.

In die Bebauung der Südseite sind unbebaute Grundstücke mit zusammenhängenden lichten Waldbestand eingeschlossen, die im Flächennutzungsplanentwurf als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Damit wird die Zielsetzung für diese Grundstücke dokumentiert.

Anfragen der Grundstückseigentümer zur Bebaubarkeit dieser Flächen führten bisher zu einer Versagung, da die Fläche als Außenbereich (im Innenbereich) definiert ist.

Zur Schaffung von weiterem Bauland innerhalb des Stadtbereiches Cottbus auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes soll die Vergrößerung des Baulandangebotes auf möglichst einfache Weise ermöglicht werden.

Dazu dient die Einbeziehungssatzung, die bewirkt, dass auf den zwischen der Bebauung liegenden Grundstücken Vorhaben nicht nach § 35, sondern nach § 34 BauGB beurteilt werden können.

Die damit erfolgende erstmalige Begründung von Baurechten ist an Voraussetzungen geknüpft:

- (1) Die betroffenen Grundstücke müssen in einen Ortsteil, der auf dem Gebiet der planenden Gemeinde liegt, einbezogen werden.
- (2) Die einzubeziehenden Grundstücke müssen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil abrunden und
- (3) dieses Abrunden muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die geforderte geordnete städtebauliche Entwicklung wird in der Satzung durch Festsetzungen u. a. zur zulässigen baulichen Nutzung geregelt.

Eine Folge der Einbeziehungssatzung ist neben der Bebaubarkeit der eingeschlossenen Grundstücksteile die Herstellung sozialer Gerechtigkeit im Falle eines Straßenneu- bzw. -ausbaues der Sielower Grenzstraße, da die Einbeziehung der beschriebenen Grundstücke die Gleichbehandlung bei der Veranlagung aller Grundstücke ermöglicht.

2. Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

In einer Einbeziehungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden, die dazu dienen,

- a) die Zulassungskriterien bestimmter zu fassen oder zu ergänzen.
- b) die im Satzungsgebiet bestehenden Spannungen abzubauen oder zu mindern und
- c) den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Stadtbildpflege Rechnung zu tragen.

Die in die Satzung aufgenommenen Festsetzungen in §§ 3, 4 und 5 sollen ein Einfügen zukünftiger Bebauungen in den Siedlungsbereich, in den sie einbezogen werden, bewirken. Da im Umfeld vorwiegend eingeschossig wirkende Einfamilienhäuser mit Satteldach vorhanden sind, zielen sowohl die Festsetzungen zur zulässigen baulichen Nutzung als auch die Festsetzungen zur Baukörpergestaltung dem Einfügen in dieses Umfeld.

Da die betroffenen Flurstücke mit Wald bestanden sind, bedeutet die Schaffung von Baurecht nach den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB die Inanspruchnahme des Waldbestandes. Für diese Inanspruchnahme ist seitens des Amtes für Forstwirtschaft mit Schreiben vom 20.06.2003 eine Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht gestellt worden. Neben der Beantragung der Nutzungsänderung mit zu erfolgender Ersatzaufforstung durch die Grundstückseigentümer bei der unteren Forstbehörde entsteht bei der Inanspruchnahme eine Beeinträchtigung der ökologischen Schutzgüter (Landschaft/Klima/Boden/Wasser/Fauna/Flora). Diese Beeinträchtigungen sind nach dem § 3 Abs. 5 Nr. 7 in Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Ermittlungen der Beeinträchtigungen bzw. die Maßnahmen zum Ausgleich derselben sowie die Formulierung entsprechender Festsetzungen ist Gegenstand des parallel zur Satzung erarbeiteten Grünordnungsplanes.

Die Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind in § 5 der Einbeziehungssatzung übernommen.

In den Ausarbeitungen des Grünordnungsplanes ist die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung untersucht worden.

Diese ist nicht erforderlich, da sie mit ca. 1.800 qm bebaubarer Fläche im Satzungsgebiet die für eine UVP erforderliche Größe von 20.000 qm nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie weit unterschreitet.

§ 3 (1)

Entsprechend der vorhandenen, das Satzungsgebiet umschließenden Bebauung wird das Satzungsgebiet in WR – reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO eingeordnet.

Dabei wird die Zulässigkeit von Läden ausgeschlossen, da sonst z. B. bei Grundstückszusammenlegungen die Gefahr der Errichtung großer, für das Wohngebiet unverträglicher Verkaufseinrichtungen besteht.

Die das Satzungsgebiet prägende Grundstücksausnutzung ist mit einer GRZ von vorwiegend 0,4 charakterisiert, wobei Abweichungen bei einzelnen Grundstücken zwischen 0,2 und 0,5 vorkommen.

Daher wird für das Satzungsgebiet eine GRZ von 0,4 festgelegt.

Auch mit einer GRZ von 0,4 ist es möglich, einzelne Kiefernbestände auf den Grundstücken zu erhalten.

§ 4

- (1) Zur Sicherung der Ortstypik bzw. zur Anpassung an die vorhandene Umgebungsbebauung wird für straßenbegleitende Baukörper das Satteldach mit einer Mindestneigung von 35° festgelegt. Damit werden untypische flacher geneigte Dächer im Erscheinungsbild des Straßenraumes ausgeschlossen.

Da auf Grund der Grundstückstiefen Bebauungen in 2. Reihe nicht ausgeschlossen werden können, werden für die dort möglichen Bauten keine Formbeschränkungen auferlegt. Diese sind durch das Einfügegebot nach § 34 (1) zu beurteilen.

- (2) Durch die Festlegung der Höhe Fußboden Erdgeschoss – max. 45 cm über Oberfläche des Straßenniveaus Sielower Grenzstraße sollen untypische herausgehobene Unterkellerungen vermieden werden. Ein Unterschreiten dieses Maßes ist möglich.

§ 5

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen die nach der Konfliktvermeidung und –minderung verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf der Eingriffsfläche insbesondere durch ökologische Aufwertung ausgleichen (qualitative Kompensation).

Maßnahmenswerpunkte, die sich in den Vorschlägen für grünordnerische Festsetzungen niederschlagen, sind

- Begrenzung der Bodenversiegelung
- Speicherung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Boden/Wasser/Klima/Luft

Die bei einer Bebauung unvermeidliche Bodenversiegelung verhindert unter der überbauten Fläche alle Bodenfunktionen. Ein Ausgleich wäre nur durch Entsiegelung zu erreichen. Entsiegelungsfläche steht im Satzungsgebiet nicht zur Verfügung.

Während der Baufeldfreimachung und der Bautätigkeit ist der Oberboden nach DIN 18195 getrennt zu lagern und anschließend weiter zu verwenden. Durchmischungen einzelner Bodenschichten sind zu vermeiden.

Ein Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen erfordert die Vermeidung von Bodenverdichtungen in den nichtversiegelten Bereichen. Durch schwere Fahrzeuge bzw. Materiallagerungen entstandene verdichtete Bereiche sind vor der Planierung/Auffüllung zur Anlage der Gartenbereiche aufzulockern. Auffüllungen dürfen nur mit nicht schadstoffbelasteten Böden möglichst gleicher Bodenart erfolgen. Damit kann die Versickerungsmöglichkeit in den unbebauten Bereichen erhalten bleiben.

Die Art und Weise der Bepflanzung bzw. Gestaltung von Freiflächen hat ebenfalls Auswirkungen auf den Boden. So bieten Vegetationsflächen Schutz vor Erosion und verzögern durch eine gewisse Speicherfunktion den Wasserabfluss.

Die Aktivierung des Bodenlebens wird durch eine standortgerechte Bepflanzung gefördert, so dass es zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen im Vergleich zu dem jetzigen Waldboden kommen kann.

Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt entstehen überwiegend durch Flächenversiegelung. Der Versiegelungsgrad im Rahmen der zulässigen GRZ ist daher möglichst gering zu halten, Wege und Zufahrt sind sickerfähig zu gestalten.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. in Zisternen zu sammeln und dem Boden durch die Verwendung als Gießwasser wieder zuzuführen.

Der am Standort vorhandene gut wasserdurchlässige Boden ermöglicht einen schnellen Sickerwasserdurchfluss. Daher ist ein Schadstoffeintrag ins Grundwasser durch sorgsamem Umgang mit dem Grundwasser beeinträchtigenden Stoffen zu vermeiden. Während der Bauzeit ist auf grundwasserschonende Bauweisen zu achten, bei Grundwasserhaltungen ist das abgepumpte Wasser möglichst im Satzungsgebiet zu versickern.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Klima sind folgende Maßnahmen geeignet:

- Anlage möglichst kompakter Gebäude ohne An- und Aufbauten
- Nutzung emissionsarmer Heizanlagen und regenerativer Energien
- Anpflanzen bzw. Erhalt größerer Vegetationsflächen zur Sauerstoffproduktion im Gebiet
- Fassadenbegrünung zur Strahlungsminderung

Arten und Biotope

Ein Teil der vorhandenen Kiefern soll möglichst erhalten werden. Durch zusätzliche Anpflanzungen, vor allem in den Gartenbereichen, erfolgt der Ausgleich der Biotopverluste infolge der bebauten und versiegelten Flächen.

Die Pflanzflächen sind möglichst zusammenhängend zu gestalten, um die Lebensraumfunktion zu verbessern.

Durch Gehölzpflanzungen überwiegend einheimischer Arten (siehe Pflanzlisten) werden für viele Vogel- und Insektenarten verbesserte Bedingungen geschaffen.

Die Festsetzung sockelloser Zaunanlagen sichert günstige Lebensbedingungen für viele Arten von Kleinsäugetieren.

Kulturrasenflächen sollten zugunsten von Blumen- und Kräuterpflanzen eingeschränkt werden. Der Wunsch nach pflegeleichten Gartenanlagen kann ebenso mit der Auswahl standortgerechter Blumen und Stauden erreicht werden. Diese bilden die Nahrungsgrundlage und den Lebensraum vieler Insekten- und Schmetterlingsarten. Solche Anlagen lassen sich ohne großen Aufwand herstellen und pflegen.

Besonders zur Grundstücksabgrenzung werden Strauchpflanzungen empfohlen, die vielen Tierarten Lebensraum bieten. Durch die Erhöhung der Vegetationsvielfalt mit krautigen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen erhöht sich auch die Artenvielfalt der Tiere im Eingriffsgebiet wesentlich.

Landschaft

Nach BauNVO wird für das Satzungsgebiet WR – reines Wohngebiet festgelegt. Mit den weiteren Festsetzungen GRZ 0,4 ist es möglich, den Eingriff in das Landschaftsbild zu reduzieren. Besonders bei Erhalt einiger Kiefern ist die Möglichkeit der Schaffung einer in Großgrün eingebetteten Bebauung gegeben. Dies erfordert allerdings, die Baumfällung gezielt nach der jeweiligen Baukörperanordnung pro Grundstück vorzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf den Landschaftsplan der Stadt Cottbus sowie den Erläuterungsplan Grün- und Freiflächen zum FNP verwiesen, in denen die Sietower Grenzstraße als Bestandteil eines städtischen Grünzuges ausgewiesen wird.

Mit zurückhaltender Gestaltung der Baukörper, Verwendung naturnaher Farben und Materialien bei Vermeidung greller, glänzender Materialien kann ein behutsames Einfügen in das Ortsbild erreicht werden.

Dieser Effekt kann durch das Anpflanzen einheimischer und standortgerechter Gehölze bzw. Obstgehölze und die Begrünung von Hauswänden unterstützt werden.

Anhang 1

Liste empfohlener einheimischer Gehölzarten zur Anpflanzung auf den Grundstücken

Pflanzliste A	
Bäume	
Nordische Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Rotdorn	<i>Crataegus oxyacantha</i>
Weißer Maulbeerbaum	<i>Morus alba</i>

Pflanzliste B	
Sträucher	
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Ginster	<i>Cytissus</i> , <i>Genista</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> ,
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Pflanzliste C	
Kletterpflanzen	
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Gemeine Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>