

Bebauungsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz Wohngebiet „Kiefernblick 2“ OT Merzdorf

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB



Abbildung 1: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer, GeoBasis-DE/LGB/BKG <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

Verfahrensstand:
Satzung
Fassung vom 18.12.2019

Plangeber /
Verfahrensträger: **Stadt Cottbus/Chósebuz**
Geschäftsbereich IV – Stadtentwicklung und Bauen
Fachbereich Stadtentwicklung
03044 Cottbus/Chósebuz

Verfasser: **mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR**
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

mit: **Ingenieurbüro PROKON**
Beratung und Bauplanung GmbH, Büro Kolkwitz
Gewerbeparkstraße 19
03099 Kolkwitz

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	7
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	7
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
1.3	Ziele und Zweck der Planung	7
2	AUSGANGSSITUATION	9
2.1	Stadträumliche Einbindung und Umfeld	9
2.2	Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	9
2.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
2.4	Topographie, Geologie und Hydrologie	10
2.5	Schallemissionen und -immissionen	11
2.6	Altlasten, Kampfmittel und Denkmale	11
3	PLANUNGSBINDUNGEN	11
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2	Raumordnung und Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg	12
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz 2020 (INSEK)	13
3.5	Ortsteilentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz (OEK)	14
4	PLANUNGSKONZEPT	15
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan Merzdorf „Wohngebiet I“	15
4.2	Vorhabenbeschreibung	16
4.3	Waldumwandlung	16
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	18
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
5.1.4	Flächen für Stellplätze	20

5.1.5	Grünflächen	21
5.1.6	Grünordnerische Festsetzungen	21
5.1.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
6	UMWELTBERICHT	25
6.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	25
6.1.1	Angaben zum Standort	25
6.1.2	Art und Umfang des Vorhabens	25
6.2	Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	25
6.3	Betroffene Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“	26
6.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
6.4.1	Beschreibung des Vorhabens	26
6.4.2	Schutzgüter (Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7a, c, d und § 1a BauGB)	27
6.4.2.1	Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	27
6.4.2.2	Boden	29
6.4.2.3	Wasser	30
6.4.2.4	Klima / Luft	30
6.4.2.5	Landschafts- und Ortsbild / Erholung	31
6.4.2.6	Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)	31
6.4.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
6.4.2.8	Wechselwirkungen	32
6.4.3	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)	32
6.4.3.1	Abfälle	32
6.4.3.2	Abwasser	32
6.4.3.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	32
6.4.3.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	32
6.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans	32
6.6	Zusätzliche Angaben	32
6.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP sowie Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	32
6.6.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	33
6.7	Eingriffs-Ausgleichsbilanz gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung nach BNatSchG)	33
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
6.9	Quellenverzeichnis	35

7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
----------	---------------------------------	-----------

7.1	Kosten und Finanzierung	37
7.2	Auswirkungen auf Schutzgüter	37
7.3	Waldumwandlung	37
7.4	Städtebauliche Flächenbilanz	37

8	VERFAHREN	38
----------	------------------	-----------

8.1	Verfahrensübersicht	38
8.2	Aufstellungsbeschluss	38
8.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	38
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	38
8.5	Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	39
8.6	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)	39
8.7	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	39

9	RECHTSGRUNDLAGEN	40
----------	-------------------------	-----------

10	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	41
-----------	--------------------------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet o. M.	1
Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Geoportal Cottbus, Stadt Cottbus/ Chóśebuz , GeoBasis-DE/LGB, LVG 06-13)	9
Abbildung 3: Ausschnitt (Teil A-Planzeichnung) des Vorhaben- und Erschließungsplans	15
Abbildung 4: Planzeichnung (Quelle: mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR)	27
Abbildung 5: Lage des Bodendenkmals (Quelle: Landschaftsplan-Vorentwurf der Stadt Cottbus, 12 2016 (Vorentwurfsstand ohne Rechtswirkung))	31

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kiefernblick 2“ in Cottbus/Chóśebuz OT Merzdorf liegt am südlichen Rand der Ortslage Merzdorf. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,37 ha und schließt die in der Flur 4 der Gemarkung Merzdorf gelegenen Flurstücke 615, 616, 617, 618, 619, 921, 922, 923, 924, 925, 928, 929, 930, 931, 932 ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße Kiefernblick im Norden, das Wohngrundstück Flurstück 614 im Osten, Waldflächen im Süden (Flurstück 933) sowie dem Wohngrundstück Flurstück 620 im Westen.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Eigentümer der in der Gemarkung Merzdorf gelegenen Wohngrundstücke Flur 4, Flurstücke 615, 616, 617, 618, 619 (Kiefernblick Nr. 20-24), in Folge Vorhabenträger genannt, grenzen im südwestlichen Bereich unmittelbar an eine schmale Ödlandfläche (ehemaliger Graben) und, daran anschließend, an eine Waldfläche an. Die vier Doppelhausgrundstücke haben eine Größe zwischen ca. 400 m² und 500 m², das Einzelhausgrundstück im Südosten des Plangebiets umfasst etwa 700 m². Die fünf Wohnbaugrundstücke liegen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Merzdorf „Wohngebiet I“, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Wohngebiet ist im Zeitraum von 1998 bis etwa 2000 entstanden.

Der VEP Merzdorf „Wohngebiet I“ erzeugt für den durch den Bebauungsplan „Kiefernblick 2“ überlappenden Bereich ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes keine Rechtswirkung mehr. Sollte der Bebauungsplan „Kiefernblick 2“ aufgehoben werden, würde der VEP für diesen Bereich wieder aufleben.

Die Vorhabenträger nutzen die südlich an ihre Grundstücke angrenzenden Waldflächen zur Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen, die dem primären Nutzungszweck der Wohngrundstücke dienen, z. B. als Lagerflächen für Brennholz und Gartengeräte mit und ohne Überdachung. Hierzu haben sie mit dem Waldeigentümer einen Pachtvertrag abgeschlossen. Der Einbezug der Waldflächen erfolgte laut Vorhabenträger aufgrund der größtenteils sehr kleinen Zuschnitte der Wohnbaugrundstücke, verbunden mit Restriktionen bezüglich der Nutzung der Gartenflächen aus dem bestehenden VEP (Pflanzgebot).

Eine Waldfläche stellt jedoch nach der Verkehrsauffassung und entsprechend des Brandenburgischen Waldgesetzes keine zur baulichen Nutzung anstehende Fläche dar. Die Duldung durch die untere Forstbehörde vermittelt gegenüber den Vorhabenträgern keinen Vertrauensschutz, da diese zu erkennen gegeben hat, dass sie sich mit der formellen und materiellen Illegalität der Nutzung nicht abfinden wird. Die von den Vorhabenträgern begehrte Erweiterung der Wohngrundstücke zur Legitimation der bereits herbeigeführten baulichen Nutzung der Waldflächen drängt auf eine neue planerische Entscheidung der Gemeinde, die nur im formellen Verfahren der Bauleitplanung getroffen werden kann.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Hauptziel der Planung ist die Erweiterung der im VEP festgesetzten Wohnbauflächen in südlicher Richtung, so dass die an die rückwärtige Baugrenze anschließenden Grundstücksflächen für die Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen wie Geräteschuppen und Lagerflächen genutzt werden können.

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 04.02.2014 bei der Stadt Cottbus/Chósebusz die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Erweiterung ihrer Wohngrundstücke geschaffen werden. Die Grundstückserweiterungsflächen wurden von den Vorhabenträgern erworben und sind entsprechend den angrenzenden Flurstücken der Wohnbaugrundstücke parzelliert worden.

Die vorrangigen städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung sind:

- Sicherstellung der langfristigen Nutzbarkeit vorhandener Wohnbaugrundstücke zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft, waldrechtliche Qualifikation des Bebauungsplanes mittels eines formellen Waldumwandlungsverfahrens
- Erhalt und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Der Ortsteil Merzdorf liegt im Osten von Cottbus/Chósebus. Das Ortsbild ist durch das charakteristische Nebeneinander von Grün- und Siedlungsflächen sowie durch Einfamilienhaus-Strukturen mit großzügigen privaten Grünflächen ländlich geprägt.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsmittelpunktes an der Grenze zum Landschaftsraum. Er ist Bestandteil eines Wohngebiets, welches in den 1990er Jahren entstanden ist. Das Wohngebiet wird über die Wohnstraße Kiefernblick erschlossen, welche als Stichstraße an den örtlichen Merzdorfer Weg angebunden ist. Mittels einer Umfahrung werden insgesamt 26 Wohnbaugrundstücke erschlossen. Die Wohnbauten sind ein- bzw. zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdach, die zugehörigen Einzel- bzw. Doppelgaragen sind meist mit Flachdach ausgebildet.

Das Wohngebiet ist vom restlichen Siedlungskörper des Dorfes etwas abgesetzt und entsprechend von landschaftlich geprägten Flächen umgeben. Im Nordosten bildet eine baumbestandene Fläche den Abstand zur Bebauung am Merzdorfer Weg, im Westen und Osten schließen teils baumbestandene Wiesenflächen an.

Südwestlich grenzt der namensgebende, vornehmlich aus Kiefern bestehende Wald direkt an das Wohngebiet. Direkt an dieser Waldgrenze markiert ein Ödlandstreifen den Verlauf eines ehemaligen, mittlerweile funktionslosen Grabens.

Der Umweltzustand und die wesentlichen Umweltmerkmale innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung werden im Umweltbericht behandelt (vgl. Kapitel 6).



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Geoportal Cottbus, Stadt Cottbus/Chósebus, GeoBasis-DE/LGB, LVG 06-13)
weiße Kontur: Grenze VEP, rote Kontur: Geltungsbereich Bebauungsplan Wohngebiet „Kiefernblick 2“

2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kiefernblick 2“ sind neben den Waldflächen und dem schmalen Ödlandstreifen auch die bereits bebauten fünf Wohnbaugrundstücke einbezogen. Es handelt sich hierbei um vier Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus. Durch die

grenzständige Bebauung mit privilegierten Nebengebäuden, vornehmlich Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports, zeigt sich die Bebauung zur südlich verlaufenden Anliegerstraße Kiefernblick hin nahezu geschlossen und folgt damit dem Prinzip von Kettenhäusern. Zur Wohnstraße Kiefernblick befinden sich Vorgartenzonen sowie die notwendigen Zufahrten. Alle Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse, das zweite Vollgeschoss ist jeweils als ausgebautes Dachgeschoss mit traufständigem Satteldach ausgebildet. Die Gartenzonen liegen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und sind nach Südwest ausgerichtet.

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum.

2.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Straße Kiefernblick erschlossen, welche im Zuge des Ausbaus des Wohngebietes hergestellt wurde und über den Merzdorfer Weg an das örtliche Erschließungsnetz angebunden ist. Die Straße Kiefernblick ist als Stichstraße ausgebildet, wobei eine Umfahrt um die Wohnhäuser Kiefernblick 6, 8 und 12 gleichzeitig dem Wenden dient.

Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) weist für die Straße Kiefernblick eine Verkehrsraumbreite von 7,25 m aus. Diese wurde in der Örtlichkeit umgesetzt, wobei die Straße als Mischverkehrsfläche mit beidseitigen Banketten, einseitiger Versickerungsmulde und ohne separaten Fußweg ausgebaut wurde.

Das Wohngebiet ist über Leitungen und Kanäle im Straßenverkehrsraum des Kiefernblicks vollständig an das öffentliche Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Elektrizitäts-, Gas- und Telekommunikationsnetz angebunden.

Im unmittelbaren Bereich befindet sich keine öffentliche Regenwasserkanalisation, das anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

In den Wasserverteilungsanlagen der LWG ist im Löschbereich des Bebauungsplangebietes Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von maximal 48 m³/h vorhanden.

Die Abfallentsorgung erfolgt mittels 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen ordnungsgemäß über die Anliegerstraße Kiefernblick.

2.4 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist nahezu eben, innerhalb des Geltungsbereiches differieren die Geländehöhen lediglich um etwa 40 cm und bewegen sich zwischen 68,2 m über NHN und 67,8 m über NHN.

„Merzdorf liegt regionalgeologisch im Einmündungsdelta der Spree in das Baruther Urstromtal. Seit dem Weichselhochglazial wurden hier Flusssande geschüttet, die im Wesentlichen aus grobsandigen Mittelsanden aufgebaut sind. Es treten im unteren Teil vereinzelt auch kiesige Bereiche in Erscheinung, welche Mächtigkeiten um 5 m aufweisen und einen älteren Sandkomplex überlagern. Bis in Tiefen von 10-15 m sind keine bindigen Einlagerungen ausgewiesen. Lokal bestehen im oberflächennahen Bereich bis maximal 4 m Tiefe organische Ablagerungen, wie Torfe und oder torfige Schluffe.“¹

Gemäß Bodenübersichtskarte Brandenburg handelt es sich im Bereich südlich des ehemaligen Grabens um überwiegend Podsole und Braunerde-Podsole, verbreitet Podsol-Braunerden, gering verbreitet vergleyte Podsole und selten Podsol-Regosole aus Flugsand. Es ist ein Übergangsbereich zwischen Urstromtal mit Braunerde-Gleyen und Sander, jedoch noch kein reines Sandergebiet. Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt.

¹ Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Merzdorf“, Landschaftsarchitekturbüro Engelmann, Cottbus, 1993

Das Gebiet wird durch den [ehemaligen] Tagebau Cottbus Nord seit 1993 beeinflusst. Bei einem durchschnittlichen Gelände um 69 m über NN ist der ehemalige Grundwasserstand von 67 m NN auf [...] etwa 51 m NN gefallen.“²

Die hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg weist für diesen Bereich keine Daten aus, wahrscheinlich wegen der bergbaulichen Beeinflussung. Aufgrund der Nähe zum Sander und dem unmittelbar anliegenden Tagebau ist nicht von oberflächennah anstehendem Grundwasser auszugehen. Im Landschaftsplanentwurf Cottbus/Chóśebuz wird das Gebiet mit einem Unterflurabstand des Grundwassers von über 5,0 m ausgewiesen.

Das Plangebiet wird nicht von Trinkwasserschutzzonen oder Vorbehaltsgebieten tangiert.

2.5 Schallemissionen und -immissionen

Im Bebauungsplan wird über die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass Nutzungen mit Störpotenzial gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Im Westen des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke Cottbus-Peitz das Plangebiet weitläufig (ca. 1.300 m Entfernung). Laut den Ausführungen in der Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kann es hier kurzfristig zu Überschreitungen der schallschutztechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet kommen. Da die zu erwartende Belastung zeitlich begrenzt ist und eine Dauerbelastung ausgeschlossen werden kann, wurden im Rahmen keine Aufwendungen für Schutzmaßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt, da diese nicht dem Maß der Verhältnismäßigkeit entsprechen.

Entsprechend einer Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2 (frühzeitigen Trägerbeteiligung, Schreiben vom 17.10.2018) liegen zu Verkehrslärmbeeinträchtigungen, die insbesondere nachts von der ca. 250 m westlich trassierten Ortsumgehung (Bundesstraße B 168) ausgehen könnten, keine Dateninformationen vor. Ausgehend von der Standortlage und dem aktuellen Nutzungsbestand der näheren Umgebung seien jedoch erhebliche Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

2.6 Altlasten, Kampfmittel und Denkmale

Altlasten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Kleinere Ablagerungen von Hausmüll und organischen Abfällen finden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es befinden sich weder Einzeldenkmale innerhalb noch im Einflussbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und damit im beplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für diesen Bereich entsprechend § 30 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Das Teilgebiet des Bebauungsplanes, welches außerhalb des Geltungsbereiches des VEP liegt, befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich, gleichzeitig gilt diese Fläche als Wald im Sinne

² Grünordnungsplan für das Wohngebiet „Merzdorf“, Landschaftsarchitekturbüro Engelmann, Cottbus, 1993

des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 35 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesentwicklungsplanung Berlin-Brandenburg

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die Planung ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Gemäß Ziel 1.1 LEP HR „Strukturräume der Hauptstadtregion“ besteht die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg unter anderem aus dem Weiteren Metropolenraum (WMR), zu dem auch die Stadt Cottbus/Chóśebuz zählt. Im WMR besteht die Zielstellung insbesondere darin, die Zentralen Orte als Rückgrat einer polyzentrischen Raum- und Siedlungsstruktur zu stärken, die für die Sicherung und Entwicklung des Gesamtgebietes von zentraler Bedeutung sind.

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz erfüllt entsprechend Ziel 3.5 (1) des Landesentwicklungsplans LEP HR die Funktion eines Oberzentrums im Weiteren Metropolenraum und ist damit gemäß Ziel 5.6 LEP HR ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist hier quantitativ uneingeschränkt möglich.

Der Grundsatz 5.1 LEP HR „Innenentwicklung und Funktionsmischung“ beschreibt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Dabei sollen gemäß Absatz 2, die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Ziel 5.2 (1) LEP HR „Anschluss an Siedlungsflächen“ fordert, dass durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete, eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden werden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden soll.

Die gemäß Grundsatz 6.1 (1) LEP HR „Freiraumentwicklung“ vorgegebene, multifunktionale Freiraumentwicklung baut konsequent auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial) auf. Eine querschnittsorientierte, integrative Freiraumentwicklung soll ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen gewährleisten. Jeder Freiraum soll grundsätzlich so entwickelt werden, dass seine Bedeutung als natürliche Lebensgrundlage, als ökologischer Ausgleichs- und landschaftlicher Erlebnisraum für die Erholungsnutzung sowie als Wirtschaftsraum für eine ordnungsgemäße bzw. der guten fachlichen Praxis entsprechende Land- und Gewässernutzung einschließlich der Erzeugung nachwachsender Rohstoffe und regenerativer Energien gleichermaßen berücksichtigt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan ist den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung angepasst.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanungen sind der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (veröffentlicht am 16.06.2016) sowie der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (seit 1998 rechtsverbindlich). Beide Teilregionalpläne besitzen für das vorliegende Vorhaben keine Relevanz.

Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus (in der Fassung vom April 2004) ist im Bereich der bestehenden Wohnbaugrundstücke eine Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend der vorgefundenen Örtlichkeit grenzt südwestlich davon eine Waldfläche an, die im Flächennutzungsplan auch als solche dargestellt ist.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren für den Teilbereich des Waldes, der nunmehr als private Grünfläche ausgewiesen werden soll, beschlossen. Auf Grundlage einer vertiefenden Prüfung wird nunmehr von einer Flächennutzungsplanänderung abgesehen und wie folgt begründet:

Der Flächennutzungsplan enthält keine verbindlichen Regelungen, im Unterschied zum Bebauungsplan ist er lediglich ein vorbereitender Bauleitplan. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind grobmaschiger als die Festsetzungen eines Bebauungsplanes, dem Flächennutzungsplan fehlt es an der Parzellenschärfe. Die fehlende Parzellenschärfe verleiht dem Flächennutzungsplan in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit bezüglich der künftigen tatsächlichen Gestaltung. Dem trägt das Gesetz dadurch Rechnung, dass er nicht vorschreibt, der Bebauungsplan sei in Übereinstimmung mit oder gemäß dem Flächennutzungsplan zu erlassen, sondern regelt, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist. Der Begriff „entwickeln“ lässt es nicht zu, das grobe Raster des Flächennutzungsplanes mit genauen Festsetzungen zu füllen, sondern gewährt gestalterische Freiheit. Er gestattet auch in geringem Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wie von den räumlichen Grenzen, abzuweichen.

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche im Bereich der im Flächennutzungsplan als Wald dargestellten Fläche umfasst eine Fläche von ca. 0,12 ha. Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen werden bei der Darstellung von Flächen in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha als Bau- oder Freiflächen berücksichtigt. Ferner sind kleinere Umnutzungen in Bauflächen bzw. Randkorrekturen entsprechend der örtlichen Situation im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen möglich, ohne dass es der Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf.

Ausgehend von der Größe von 0,12 ha kann die Ausweitung der Wohnbauflächen in Form einer privaten Grünfläche gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2020 (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2020 „mit Energie in die Zukunft“ (INSEK) vom Dezember 2007 legt inhaltliche und räumliche Schwerpunkte auf die Kernstadt. Für den peripheren Stadtraum, zu dem der Ortsteil Merzdorf zugehörig ist, wird im Rahmen des INSEK die „Stabilisierung der Wohnfunktion“ sowie die „Sicherung und der Erhalt der dörflichen geprägten Strukturen“ verfolgt. Dabei ist eine „Expansion der vorhandenen Siedlungsstrukturen nach außen bzw. eine weitere Zersiedlung der Landschaft“ grundsätzlich auszuschließen.

Für die Ortslage Merzdorf wird aufgrund Ihrer Lage am Tagebaurand prognostiziert, dass sie die Wandlungsprozesse im Zusammenhang mit dem entstehenden Cottbuser Ostsee besonders stark wahrnehmen werde.³

3.5 Ortsteilentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus (OEK)

Das Ortsteilentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus (OEK) vom November 2017 verfolgt das Ziel einer nachhaltigen und behutsamen Entwicklung der zwölf ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebus unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zu den Funktionen der Gesamtstadt. Für jeden der zwölf Ortsteile wurden Handlungsprogramme erarbeitet, die ein Maßnahmenprogramm, einen Ortsteilentwicklungsplan sowie Erläuterungen zu den Schlüsselprojekten beinhalten.

Im Folgenden werden Analysen und Ergebnisse aus dem OEK für den Ortsteil Merzdorf vorrangig im Hinblick auf das Planvorhaben zusammengefasst:⁴

Der Ortsteil Merzdorf wurde 1411 erstmalig urkundlich erwähnt. Ende der 1990er bis Anfang der 2000er Jahre entstanden die neuen Wohngebiete „Neue Siedlung“, „Kiefernblick“ und „Hammergrabengrund“. 1993 wurde Merzdorf in die Stadt Cottbus/Chósebus eingemeindet.

Im Hauptort lässt sich an den weitgehend umgenutzten Drei- und Vierseitenhöfen die landwirtschaftliche Vergangenheit des Ortes ablesen. Ein besonderes Wahrzeichen des Ortes ist der am zukünftigen Ostsee errichtete Aussichtsturm.

Insgesamt verfügt Merzdorf mit mehreren Kitas, einer Allgemeinmedizinerin, der Feuerwehr, einem Sportplatz sowie einem Jugendtreff über ein gutes Basisangebot an sozialer Infrastruktur. Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen besteht die Möglichkeit, ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Aufgrund der Nähe zum zukünftigen Ostsee mit Stadthafen und Strand bestehen für den Ortsteil große Entwicklungschancen.

Folgende Schlüsselprojekte sind im OEK für den Ortsteil Merzdorf festgelegt:

- Behutsame Eigenentwicklung des Ortsteils
- Prüfung der steigenden Verkehrsbelastung auf dem Merzdorfer Weg/ Merzdorfer Bahnhofstraße
- Renaturierung der Trinitzfließ
- Bedarfsgerechte Sanierung der Merzdorfer Bahnhofstraße
- Lenkung des Verkehrs auf die Seestraße

Die Inhalte des OEK haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf den B-Plan des Wohngebiets „Kiefernblick 2“, für das Wohngebiet werden keine konkreten Maßnahmen im Rahmen des OEK vorgeschlagen werden.

³ INSEK, S. 120 ff

⁴ OEK, S. 63 ff und S. 190 ff

4 Planungskonzept

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan Merzdorf „Wohngebiet I“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Merzdorf „Wohngebiet I“ (VEP) in der gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz vom 26.05.1999 geänderten Fassung schuf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnbebauung. Das damalige Erfordernis begründet sich darin, dass die Fläche im Außenbereich lag und zur Abrundung des Ortsteils bebaut werden sollte. Mit der Planung wurde dem nachweislichen Bedarf an Eigenheimgrundstücken entsprochen. Die Grundstücke wurden für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern genutzt.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen dörflichen Struktur wurde mit der Planung das Ortsbild weiterentwickelt und dadurch eine Abrundung der Ortslage hergestellt. Um diese Zielstellung zu sichern, wurden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl) getroffen. Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO festgesetzt. Die entsprechend des Nutzungskataloges zulässigen Nutzungen wurden jedoch dahingehend eingeschränkt, dass eine weitgehende Wohnruhe sichergestellt werden konnte. So werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

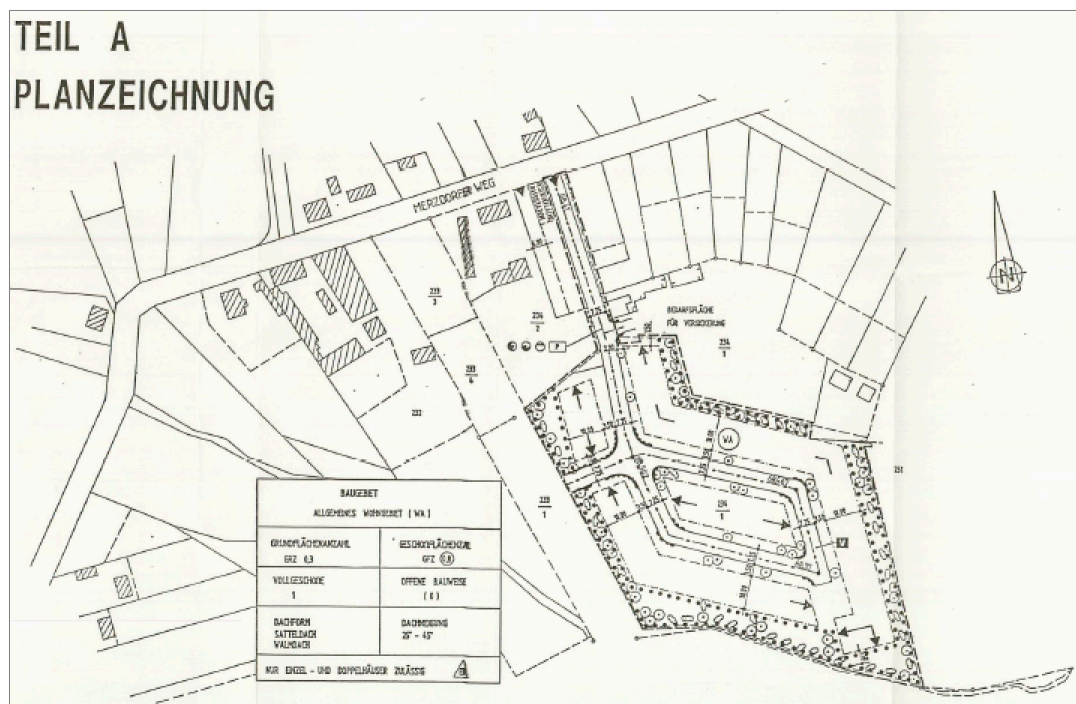


Abbildung 3: Ausschnitt (Teil A-Planzeichnung) des Vorhaben- und Erschließungsplans

Im Rahmen der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Der GOP enthält Aussagen zum Eingriff in den Naturhaushalt schlägt entsprechende Kompensationsmaßnahmen vor. Das Konfliktpotential wird nach landschaftsökologischen - ästhetischen Aspekten unterschieden und Kompensationsmaßnahmen zur Vegetation, zur Fauna, zu Boden/Wasser/Klima und zum Landschaftsraum ermittelt. Die daraus resultierenden Grünordnungsmaßnahmen sind konkrete Vorschläge zur Begrünung, welche in den VEP als grünordnerischen Festsetzungen weitgehend übernommen worden sind.

Wesentlicher Bestandteil des Planungskonzeptes war hierbei die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen zum Erhalt größerer, zusammenhängender Grünräume und deren Qualität mittels grünordnerischer Festsetzungen definiert wurden. Es wurden Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt.

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen sind im VEP bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz des Ortsbildes getroffen worden. Diese örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Fassaden, Dächer, Werbeanlagen), auf die Grundstücksfreiflächen, Werbeanlagen und die Einfriedungen.

4.2 Vorhabenbeschreibung

Durch die Vorhabenträger werden die angrenzenden Waldflächen aktuell zur Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen, die dem primären Nutzungszweck der Wohngrundstücke dienen, z. B. als Lagerflächen für Brennholz und Gartengeräte mit und ohne Überdachung genutzt. Eine Waldfläche stellt jedoch nach der Verkehrsauffassung und entsprechend des Brandenburgischen Waldgesetzes keine zur baulichen Nutzung anstehende Fläche dar.

Zur Legitimation der bereits bestehenden baulichen Nebenanlagen soll die derzeit als Wald eingestufte Fläche im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten mit Nadel- und Laubbäumen“ festgesetzt werden. Ziel ist für diese Fläche insbesondere, den Waldcharakter trotz Waldumwandlung zu erhalten und langfristig zu sichern. Die Festsetzung als Grünfläche verdeutlicht dabei, dass die Errichtung von baulichen Anlagen nur in untergeordneter Weise erfolgen kann, die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzungen gesteuert und beschränkt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen können auf den Eingriffsgrundstücken kompensiert werden.

Für die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplanes wurden alle Festsetzungen des rechtskräftigen VEP auf ihren Regelungsgehalt hin untersucht und unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und Gesetzgebung, wie beispielsweise ein veränderter Vollgeschossbegriff, in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen wurden entsprechend der veränderten Auffassung zur notwendigen Regelungsdichte in der Bauleitplanung nur beschränkt getroffen.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die bestehende Situation der Ver- und Entsorgung, da die Festsetzungen keine Erhöhung der erforderlichen Kapazität der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung hervorrufen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgt weiterhin auf den jeweiligen Grundstücken.

Planungsalternativen bestehen aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der erläuterten Sachlage hinsichtlich der geplanten, untergeordneten Umwandlung von 0,12 ha Waldfläche in private Grünflächen nicht.

4.3 Waldumwandlung

Der südliche, rund 0,12 ha umfassende Teil des Geltungsbereiches war vor der Durchführung der Bauleitplanung gem. § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) als Wald klassifiziert und lag somit im sachlichen und örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs Forst Brandenburg, untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus/Chóśebuz. Diese Behörde ist im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gehört worden. Mit Schreiben vom 10.10.2018 teilt die Behörde ihre Betroffenheit mit und erörtert, dass im vorliegenden Fall, abweichend von der generellen Forderung einer Ersatz-Erstaufforstung, ein finanzieller Ausgleich durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe (WEA) zu leisten ist.

Die erforderlichen Waldumwandlungsanträge wurden durch die jeweiligen Eigentümer gestellt und nach Rücksprache der Oberförsterei Cottbus/Chóśebuz mit dem Fachbereich Stadtentwicklung der

Stadt Cottbus/Chóśebuz positiv beschieden. Die veranlagte Walderhaltungsabgabe (WEA) wurde beglichen, wodurch keine weiteren Forderungen der unteren Forstbehörde bezüglich der Waldumwandlung mehr bestehen.

Der Bebauungsplan ist durch diese Vorgehensweise waldderechtlich qualifiziert und die forstlichen Belange frühzeitig und abschließend geklärt.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entspricht dem örtlichen Bestand und zugleich dem Inhalt des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), der für diese Teilfläche mit Satzungsbeschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes überlagert wird und ab diesem Zeitpunkt keine Rechtswirkung mehr erzeugt.

Die Aufnahme des bereits bebauten Gebietes (beplanter Innenbereich) in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Nutzungszusammenhang der Grundstücke mit den rückwärtig festzusetzenden Hausgärten. Die Abgrenzung des Plangebiets wurde dementsprechend so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können.

Ausschluss von gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden folgende gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit der Festsetzung verbleiben lediglich die Betriebe des Beherbergungswesens entsprechend § 4 Abs. 3 Nr.1 ausnahmsweise zulässig.

Die innerhalb des Wohngebietes WA gelegenen baulichen Nutzungen beschränken sich derzeit auf Wohnen. Die Festsetzung folgt demnach der in der Örtlichkeit vorgefundenen Bestand und ermöglicht darüber hinaus die Ansiedlung der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, diese sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetrieb
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise die Ansiedlung von
- Betrieben des Beherbergungswesens

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der für alle an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke weiterhin Bestand hat, werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen, wobei Betriebe des Beherbergungswesens von dem Ausschluss ebenfalls nicht betroffen sind. Die im VEP weiterhin als zulässig festgesetzten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig und demnach im gegenständlichen Bebauungsplan ebenfalls allgemein zulässig.

Der VEP begründet den Ausschluss der genannten Nutzungen mit der Sicherung der Wohnruhe. Demnach wurden alle Nutzungen und Anlagen, die Verkehr erzeugen, flächenintensiv sind sowie nicht der Versorgung des Wohngebietes dienen ausgeschlossen. Dieser Argumentation wird gefolgt. Die Festsetzung dient dem Nachbarschutz, indem lediglich diejenigen baulichen Anlagen als zulässig festgesetzt werden, die auch in der direkten Nachbarschaft zulässig sind, zukünftigen städtebaulichen Konflikten wird somit vorgebeugt.

Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes muss sich auf kleine Betriebe, wie beispielsweise die Vermietung von Ferienappartements beschränken, um eine Einordnung in den Wohncharakter des Gebietes zu gewährleisten.

Mit dem Ausschluss der genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bleibt der allgemeine Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bestehen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 50% überschritten werden (sog. Zweit-GRZ). Entsprechend wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 eine maximale Überbauung und Versiegelung der Grundstücke in Höhe von 45% der Grundstücksfläche zugelassen.

Die Ermittlung der tatsächlichen GRZ auf den bereits bebauten Grundstücken zeigt, dass diese bei allen fünf Baugrundstücken unter der festgesetzten GRZ von 0,3 liegt. Bei der Ermittlung der sog. Zweit-GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Bestandsgrundstücken resultiert, dass der Versiegelungsgrad teilweise geringfügig überschritten wird, jedoch 50% nicht überschreitet. Bei der Ermittlung der bestehenden Zweit-GRZ sind Anlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 nicht berücksichtigt worden, da diese als neuer Eingriff mittels textlicher Festsetzung Nr. 2.4 ausgeglichen werden.

Die Festsetzung der GRZ von 0,3 ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke, sichert eine ortstypische lockere Bauweise und den durchgrünten Charakter des Wohngebietes und entspricht ferner der ursprünglichen Festsetzung der GRZ im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Bebauungsplan wird für das Allgemeine Wohngebiet WA eine Geschossflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Im Bestand wird die festgesetzte GFZ auf allen Baugrundstücken unterschritten. Die Festsetzung ist mit der im VEP festgesetzten GFZ identisch und folgt der städtebaulichen Zielstellung einer aufgelockerten Dichte.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO regelt gemeinsam mit den Festsetzungen der GRZ und der GFZ das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird das Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Damit können ein- und zweigeschossige Gebäude entstehen, die sich an dem Bestand und innerhalb und in direkter Nachbarschaft des Plangebiets orientieren.

Im VEP ist lediglich ein Vollgeschoss zulässig. Entsprechend § 20 Abs. 1 BauNVO gelten jene Geschosse als Vollgeschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Definition des Vollgeschossbegriffes erfolgt in der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), genauer im § 2 Abs. 4 BbgBO.

Seit dem Zeitpunkt des Satzungserlasses des VEP im Jahr 1999 hat sich der nach Vollgeschossbegriff in der BbgBO geändert. Seit 01.09.2003 zählen auch jene Geschosse zu den Vollgeschossen, bei denen weniger als zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m aufweisen. Daraus folgt, dass zum Zeitpunkt des Satzungserlasses des VEP ein zu höchstens zwei Drittel zum Wohnen

ausgebautes Dachgeschoss (d. h. Aufenthaltsräume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m) nicht als Vollgeschoss definiert war, jedoch zum jetzigen Zeitpunkt als Vollgeschoss gilt. Die bestehenden Wohngebäude verfügen jeweils über ein Erdgeschoss und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss und haben damit nach derzeitiger Vollgeschossdefinition 2 Vollgeschosse.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Es wird die Festsetzung einer offenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet WA getroffen. Die offene Bauweise entspricht den Festsetzungen des VEP, dem vorgefundenen Bestand sowie den städtebaulichen Zielstellungen einer ortsüblichen, aufgelockerten und durchgrünten Bebauungsstruktur.

Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO

Für die offene Bauweise wird in § 22 Abs. 2 BauNVO geregelt, dass Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 50 m errichtet werden dürfen. Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser entsprechend § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden Hausgruppen im Sinne von Reihenhäusern ausgeschlossen und somit die möglichen Gebäudelängen indirekt beschränkt. Dies entspricht einerseits der Festsetzung des VEP, dem vorgefundenen Bestand sowie den städtebaulichen Zielstellungen einer ortsüblichen, aufgelockerten und durchgrünten Bebauungsstruktur.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO erfolgt mittels einer sogenannten Baufensterausweisung durch Festlegung der vorderen und hinteren Baugrenzen. Das festgesetzte Baufenster bestimmt einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche (gleichzeitig Bebauungsplangrenze) von 3,50 m und eine Bebauungstiefe von 18,0 m.

§ 23 Abs. 5 BauNVO regelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wird. Der VEP trifft zu den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen keine diesbezüglichen Aussagen. Jedoch wird im VEP geregelt, dass Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die zeichnerische Festsetzung eines Baufensters ist in seiner Lage und Geometrie aus dem VEP übernommen, die bestehenden Hauptgebäude befinden sich vollständig innerhalb dieses Baufensters. Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Zielsetzung einer Positionierung der Hauptgebäude im vorderen Grundstücksteil und, damit einhergehend, ein weitgehendes Freihalten der rückwärtigen Bereiche verfolgt. Mit einer Tiefe von 18 m besteht ein ausreichend großzügiger Spielraum hinsichtlich der Stellung und Ausbildung der einzelnen Baukörper.

5.1.4 Flächen für Stellplätze

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 zu den Flächen für Stellplätze regelt, dass nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze zulässig sind. Diese Festsetzung wird aus dem VEP übernommen und soll verhindern, dass der ruhende Verkehr tief in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hineingezogen wird. Diese Festsetzung dient dem Nachbarschutz und unterstützt die städtebauliche Zielstellung, die nach Südwesten orientierten, hinteren Grundstückszonen als gärtnerisch gestaltete, ruhige Aufenthalts- und Erholungsbereiche vorzuhalten.

Neben der Lage der Stellplätze werden Festsetzungen zur Art der Befestigung von Stellplätzen getroffen. Die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau gewährleistet, dass ein Anteil des anfallenden Regenwassers direkt zur Versickerung kommt. Der Anteil an vollversiegelten Flächen wird damit gering gehalten, was vorrangig negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

Die Festsetzung folgt damit auch der Zielstellung aus dem VEP, der die Ausführung sämtlicher Stellplatzflächen in „Aqua-Drain-Pflaster/Ökopflaster oder glw.“ festsetzt.

5.1.5 Grünflächen

Private Grünfläche, Zweckbestimmung „Hausgärten mit Nadel- und Laubbäumen“

Die bislang im Außenbereich gelegene Waldfläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten mit Nadel- und Laubbäumen“ festgesetzt. Diese Festsetzung führt zu der Notwendigkeit einer formellen Waldumwandlung (vgl. 7.4).

Die Festsetzung der betreffenden Grundstücksteile als private Grünfläche unterstützt die Zielstellung, die Errichtung von baulichen Anlagen auf ein notwendiges Minimum zu beschränken, die Art und das Maß der baulichen Nutzung wird mittels grünordnerischer Festsetzungen gesteuert und beschränkt (vgl. 5.1.5).

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Hausgärten mit Nadel- und Laubbäumen“ verdeutlicht den Willen des Plangebers, den Waldcharakter der Fläche trotz Waldumwandlung zu erhalten und langfristig zu sichern und die vormals als Wald eingestufte Fläche in ihrer ökologischen Funktion weitgehend zu erhalten.

5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Baugebiete

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1 zur Begrünung nicht überbauter und unversiegelter Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt aus städtebaulichen und ökologischen Gründen. Durch die Festsetzung der Begrünung der offenen Bodenflächen wird Lebensraum für Pflanzen und Tiere eröffnet und einen Mindestanteil an Bodenfunktionen durch die belebte Oberbodenschicht gesichert.

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Umgrenzung der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erstreckt sich über die private Grünfläche und über die nicht überbaubaren, rückwärtigen Grundstücksbereiche des Allgemeinen Wohngebietes, welche bereits als solche im VEP festgesetzt ist.

Die zeichnerische Festsetzung wird durch die textlichen, grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2.2 und Nr. 2.3 ergänzt.

Diese Festsetzungen regeln einerseits, dass vorhandener Baum- und Strauchbestand zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang nachzupflanzen ist. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt des waldartigen Charakters im Bereich der privaten Grünfläche sowie der bereits gärtnerisch gestalteten grundstücksnahen Gartenflächen. Zu diesen Flächen erfolgte ein Festsetzungsvorschlag im Grünordnungsplan zum VEP, der teilweise als grünordnerische Festsetzung in den VEP übernommen wurde. Demnach sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen des Allgemeinen Wohngebietes, welche im VEP ebenfalls als Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung festgesetzt worden sind, bereits Solitärgehölze als Ausgleichmaßnahme gepflanzt worden, welche es zu sichern gilt.

Darüber hinaus wird auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern die Errichtung baulicher Anlage in Art und Maß gesteuert. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 sind pro Baugrundstück zulässig:

- bauliche Anlagen die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten sowie der Holzlagerung dienen, bis zu einem maximalen Volumen von 70 m³ umbauter Raum und einer maximal überbauten Fläche von 30 m²
- versiegelte Flächen (Wege etc.) in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau, bis zu einer maximalen Fläche von 30 m²
- Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m bestehend aus transparentem Drahtgeflecht und ausschließlich unter Verwendung punktförmiger Fundamente; zwischen der Unterkante des Drahtgeflechts und dem anstehenden Erdreich sind mindestens 10 cm Abstand vorzusehen

Diese Festsetzung ermöglicht es den Vorhabenträgern, die bereits errichteten baulichen Anlagen zu legitimieren, gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine Ausweitung der baulichen Nutzung innerhalb dieses sensiblen Bereiches nur in untergeordnetem Rahmen ermöglicht wird. Zur Ermittlung der zulässigen überbauten Fläche, des zulässigen umbauten Raums sowie weiterer versiegelter Flächen wurde der vorgefundene bauliche Bestand herangezogen, wobei jeweils das Grundstück mit den Höchstwerten maßgebend war. Zur allgemeinen Verständlichkeit der Festsetzung, im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatz und als Grundlage zur Ermittlung des Eingriffs wurden die ermittelten Werte sodann für alle Baugrundstücke einheitlich festgesetzt.

Des Weiteren wird mit der Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf Anlagen, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten sowie der Holzlagerung dienen sichergestellt, dass der rückwärtige Grundstücksbereich lediglich untergeordneten und auf den eigentlichen Zweck der Gartenbewirtschaftung ausgerichtete Anlagen errichtet werden können.

Die Festsetzung zur Versiegelung in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau gewährleistet, dass ein Anteil des anfallenden Regenwassers direkt zur Versickerung kommt. Der Anteil an vollversiegelten Flächen wird damit gering gehalten, was vorrangig negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert.

Bei der Regelung zur Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen ist zu beachten, dass diese lediglich innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern anwendbar ist. Regelungen zu Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Kiefernblick“ werden in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.3 getroffen.

Die Beschränkung der Höhe der Einfriedung von maximal 1,25 m orientiert sich an der Ortsüblichkeit entsprechend dem Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetz (§ 32 BbgNRG) und sichert im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung von transparentem Drahtgeflecht die Verträglichkeit hinsichtlich des Landschaftsbildes.

Die ausschließliche Verwendung punktförmiger Fundamente für die Einzäunung trägt der Minimierung von Versiegelung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen Rechnung und gewährleistet zusammen mit der Festsetzung zum Abstand zwischen der Unterkante des Drahtgeflechtes und dem anstehenden Erdreich von mindestens 10 cm die Durchlässigkeit für Kleintiere.

Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zeichnerische Festsetzung einer 3,0 m breiten Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entlang der neuen Grundstücksgrenzen im Übergang zum Wald dient gemeinsam mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.4 dem Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung der Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern durch baulichen Anlagen entsprechend der Festsetzung Nr. 2.3 (vgl. 6.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz).

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind mindestens 60 heimische, standortgerechte und freiwachsende Gehölze fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandener heimischer Gehölzbestand kann integriert werden. Es sind Pflanzen der Qualität Str. 2xv. 60-100 zu verwenden.

Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.

Pflanzliste (als Empfehlung)

Halbschattenpflanzen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Heckenrose (*Rosa corymbifera*)
- Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Schattenpflanzen:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*)

Die empfohlenen Gehölzarten richten sich nach dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur. Bei der Zusammenstellung der Pflanzliste wurde auf die Schattenverträglichkeit der Gehölze geachtet.

Die insgesamt 60 einheimischen Gehölze werden von jedem der fünf Verursacher (5 Eingriffsgrundstücke) anteilig gepflanzt. Die je Grundstück zu pflanzenden 12 Gehölze können dabei ein- oder zweireihig innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unter Beachtung des festgesetzten Mindestabstandes gepflanzt werden. Durch die Anpflanzung einer freiwachsenden Hecke wird der Lebens- und Nahrungsraum der sich dort befindenden Vögel und Insekten aufgewertet, gleichzeitig wird eine klare Abgrenzung zum angrenzenden Wald geschaffen.

In Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.4 ergeht der Hinweis, dass die festgesetzte Ersatzpflanzung bis zum Ende des auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes folgenden Jahres zu realisieren und dauerhaft zu erhalten ist. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

5.1.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25-45° zulässig. Garagen und Nebengebäude sind ausschließlich mit Flachdächern zu errichten. Diese Festsetzung trägt dem vorgefundenen Bestand Rechnung und ist aus dem rechtskräftigen VEP abgeleitet. Sie sichert die Einordnung der Gebäude in die nähere Umgebung und trägt somit einem harmonischen Ortsbild Rechnung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe wird mit 72,0 - 72,5 m ü. NHN für Doppelhäuser und 71,5 - 72,5 m ü. NHN für Einzelhäuser jeweils als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt entsprechend dem Gebäudebestand. Sie zielt auf ein harmonisches Ortsbild. Insbesondere im Falle von Abriss und Neubebauung auf einzelnen Grundstücken trägt sie dazu bei, dass sich der Neubau harmonisch in das Straßenbild einfügt, was mit der Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse nicht erreicht werden kann. Im Zusammenspiel mit der zulässigen Dachneigung zwischen 25-45° resultiert darüber hinaus eine angemessene Firsthöhe.

Die Traufhöhe wird in Bezug zum Normalhöhennull (NHN) eindeutig definiert. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Die tatsächliche Gebäudehöhe lässt sich ermitteln, indem die angrenzenden Geländehöhen (ebenfalls NHN-Höhen als Planeinschrieb in der Planunterlage) von den festgesetzten Gebäudehöhen abgezogen werden.

Hauptfirstausrichtung

Die Hauptfirstrichtung wird zeichnerisch parallel zur Straße „Kiefernblick“ festgesetzt. Auch diese Festsetzung folgt dem Gebäudebestand, welcher aus einer äquivalenten Festsetzung im VEP resultiert. Zusammen mit der Bauordnungsrechtlichen Festsetzung, die für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25-45° zulässt, wird das ortstypische Erscheinungsbild gesichert.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind als Hecken, aus transparentem Drahtgeflecht oder senkrechter Holzlattung bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Kiefernblick“ zulässig. Ein massiver Sockel ist bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig.

Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an entsprechende Festsetzungen des VEP und sichert im Zusammenhang mit den oben beschriebenen, gestaltbestimmenden Festsetzungen den Charakter des Ortsbildes entlang des öffentlichen Straßenraumes.

6 Umweltbericht

6.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

6.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage Merzdorf. Die Wohngrundstücke der Vorhabenträger grenzen im südwestlichen Bereich unmittelbar an eine Waldfläche an.

Bei der Standortwahl wurden nachstehende Kriterien besonders berücksichtigt:

- keine Errichtung in festgesetzten Schutzgebieten,
- keine Verschlechterung der ökologischen Gesamtbilanz,
- keine Errichtung an einem exponierten Standort,
- keine Inanspruchnahme von landschaftsästhetisch vorbelasteten Flächen.

6.1.2 Art und Umfang des Vorhabens

Die Wohngrundstücke liegen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Merzdorf „Wohngebiet I“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Wohngebiet ist im Zeitraum von 1998 bis etwa 2000 entstanden. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kiefernblick 2“ soll dieser für den betreffenden Teilbereich den VEP Merzdorf „Wohngebiet I“ ersetzen.

Durch die Vorhabenträger werden die angrenzenden Waldflächen zur Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen, die dem primären Nutzungszweck der Wohngrundstücke dienen, z. B. als Lagerflächen für Brennholz und Gartengeräte mit und ohne Überdachung genutzt. Eine Waldfläche stellt jedoch nach der Verkehrsauffassung und entsprechend des Brandenburgischen Waldgesetzes keine zur baulichen Nutzung anstehende Fläche dar. Die Duldung durch die untere Forstbehörde vermittelt gegenüber den Vorhabenträgern keinen Vertrauensschutz, da diese zu erkennen gegeben hat, dass sie sich mit der formellen und materiellen Illegalität der Nutzung nicht abfinden wird.

Die von den Vorhabenträgern begehrte Erweiterung der Wohngrundstücke zur Legitimation der bereits herbeigeführten baulichen Nutzung der Waldflächen drängt auf eine neue planerische Entscheidung der Gemeinde, die nur im formellen Verfahren der Bauleitplanung getroffen werden kann.

Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die neu zu beplanenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des VEP Merzdorf „Wohngebiet I“.

6.2 Überblick über die der Umweltprüfung zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15)

Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) in Kraft getreten am 24.03.2013

HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Stand April 2009 aus: <https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322347.de>

Stadt Cottbus Landschaftsplan, Stand Mai 1996 (zusätzlich: Vorentwurf zum Landschaftsplan – ohne Rechtswirkung - Dezember 2016 aus: https://www.cottbus.de/verwaltung/gb_iv/stadtentwicklung/fnp/offenlage/landschaftsplan.html)

BÜK Brandenburg, hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg aus: Geoportal Brandenburg

Biotopkartierung Brandenburg / [Hrsg.: Landesumweltamt Brandenburg, Referat Öffentlichkeitsarbeit. Text: Frank Zimmermann.];

- Bd. 1 Liste der Biotoptypen (Stand 2011)
- Bd. 2: Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (Stand 2004)

6.3 Betroffene Gebiete von „Gemeinschaftlicher Bedeutung“

Europäische Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie 2009-147-EG sowie FFH-Gebiete gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) liegen im Planungsgebiet und in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vor. Die Grenze des nächstgelegenen FFH-Gebiets DE 3651 – 303 „Spree“ liegt in ca. 1500 m Entfernung.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 Beschreibung des Vorhabens

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind unzulässig.

Sämtliche Wege oder Stellflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau zulässig. Ausgeschlossen sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierungen und Betonierungen. Nebengebäude sind ausschließlich mit Flachdächern zu errichten. Es sind Grundstückseinfriedungen als Hecken in Verbindung mit transparentem Drahtgeflecht bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m entlang der Grundstücksgrenze zum Wald herzustellen. Die Pfähle dürfen nur durch Punktfundamente verankert werden. Bei der Zäunung sind mindestens 10 cm Bodenfreiheit vorzusehen, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Der als private Grünfläche festgesetzte Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb einer als „Wald“ klassifizierten Fläche. Der Antrag auf Waldumwandlung wird durch die Grundstückseigentümer mit Vorliegen eines durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus gebilligten Bebauungsplanentwurfes gestellt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ stellt sicher, dass die vormals als Wald eingestuft Bereiche ihre ökologische Funktion nicht vollständig verlieren.



Abbildung 4: Planzeichnung, Entwurfsstand März 2019 (Quelle: mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR)

6.4.2 Schutzgüter (Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7a, c, d und § 1a BauGB)

6.4.2.1 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Im Umkreis von 200 m um den Vorhabenstandort befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Die Grenze des nächstgelegenen LSG „Spreeaue Cottbus-Nord“ befindet sich in ca. 1400 m Entfernung.

Europäische Vogelschutzgebiete gemäß EU-Richtlinie 2009-147-EG sowie FFH-Gebiete gemäß EU-Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) liegen im Planungsgebiet und in relevanter Nähe zum Plangebiet nicht vor (siehe 3.).

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbar angrenzenden Areal nicht vorhanden. Es werden keine gem. Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus/Chósebus geschützten Bäume gefällt oder beeinträchtigt.

Bewertung:

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele der festgesetzten Schutzgebiete zu erwarten.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechts sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Negative Auswirkungen auf Schutzgebiete können ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu dem Vorhaben sind somit spezielle Aussagen bzw. Festsetzungen zu dem Einfluss auf Schutzgebiete nicht erforderlich.

Zur Beurteilung der Betroffenheit der Fauna auf dem Gelände wurde eine Potentialanalyse erstellt. Die Potentialanalyse bezog sich auf die Kontrolle des B-Plan-Gebietes nach Lebensstätten besonders und streng geschützter Arten sowie geschützter Biotope gem. BNatSchG und Einschätzung, ob diese hier evtl. nach der Winterruhe / dem Zug hier zu erwarten sind.

Beeinträchtigungen wären für folgende Artengruppen zu erwarten:

- Amphibien (Laichgewässer),
- Vögel (Gebäude-, Höhlen- und Gebüschbrüter),
- Fledermäuse (v.a. Winterquartiere),
- Xylobionte Käfer
- Reptilien

Fachliche Grundlagen sind die Erfassungen und Bewertungen der Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse, xylobionten Käfer und Reptilien. Es wurde geprüft, für welche Tier- und Pflanzenarten eine verbotstatbeständige Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies sind Arten die im Land Brandenburg gemäß Rote Liste ausgestorben oder verschollen sind, die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen, deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Aus den Tierarten der FFH-Richtlinie, die in Brandenburg generell vorkommen, wurden die Tiergruppen Fische, Libellen und Weichtiere ebenfalls ausgeschlossen, da im Untersuchungsgebiet keine Gewässer mit permanenter Wasserführung vorhanden sind, die ein Vorkommen der Arten vermuten lassen.

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf der jetzt die Häuser Kiefernblick 20-24 stehen, wurde aufgrund geringer Bodenzahlen als sog. Stilllegungsfläche genutzt, die mindestens einmal pro Jahr zu mähen war. Die umliegenden Areale wurden im Zuge der Neubauwirtschaft in der DDR ausgekieselt. Das Ende des Kiesabbaus ist im Gelände durch einen Wall deutlich erkennbar und begrenzt auch das Grundstück Kiefernblick 24. Dieser Wall ist gekennzeichnet durch Alteichen, was auf die früher hier vorkommende natürliche Vegetation hinweist. Außerhalb des die jetzige Bebauungsplanfläche begrenzenden, ehemaligen Grabens hat sich eine Sekundärwaldfläche, bestehend aus Kiefer, Spätblühender Traubenkirsche und Birke sowie vereinzelt Eichen incl. Unterwuchs im Mosaik mit Offenstellen entwickelt. In diesem bereits früher siedlungsnahen, ruderal überprägten Bereich waren geschützte Biotope nicht zu erwarten. Der Graben weist darauf hin, dass die im weiteren Verlauf stockenden, trockenen Kiefernwälder während ihrer Entwicklung zunächst ebenfalls entwässert wurden. Der Graben wurde erst mit fortschreitender Grundwasserabsenkung durch den Tagebau „Cottbus-Nord“ funktionslos.

Durch den etwas nährstoffreicheren Boden erreichten die Kiefern im Grabenbereich größere Wuchshöhen als im umliegenden Gebiet, zusätzlich wachsen Laubbäume. Während im umliegenden Gebiet der Boden abgesehen von einigen Gräsern (Rotstraußgras, Draht-Schmiele) vegetationslos ist, zeigen im südlichen Bereich des B-Plangebietes krautige Pflanzen und ruderal Gräser eine Nährstoff- und Feuchtigkeitsanreicherung an. Aus den Gartenbereichen beginnt die Einwanderung nicht autochthoner Arten in den Waldbereich.

Eine Biotopkartierung ist als Anlage beigelegt.

Der Geltungsbereich ist als Lebensraum für die Avifauna siedlungsnaher Bereiche interessant. Hierzu fanden im Winter 2017 sowie im Frühjahr/Frühsummer 2018 Kartierungen statt. Zur Erfassung des Vogelbestandes des Plangebietes wurden 2 Begehungen in den Nachmittags- und Abendstunden sowie eine Begehung am frühen Morgen durchgeführt.

Dabei wurden neben den Reviergesängen der vorhandenen Arten auch Sichtbeobachtungen festgehalten. Hierbei wurden auf Grund der geringen Flächengröße des Plangebietes auch Beobachtungen in dessen unmittelbarer Umgebung aufgenommen und bei der Auswertung berücksichtigt. Als Nachweis eines Brutrevieres wurde die mindestens zweifache Feststellung revieranzeigenden Verhaltens gewertet. Als direkte Brutnachweise wurden die Beobachtung besetzter Nester, fütternder Altvögel oder frisch ausgeflogener Jungvögel gewertet. Die Großbäume sind weitgehend vital, so dass die Gilde der Höhlenbrüter auf die an fast jedem Baum angebrachten Nistkästen angewiesen ist. Somit kommen hier Kohlmeise (2 BP), Kleiber, Star und Blaumeise vor. Die Freibrüter sind mit Amsel (3 BP),

Buchfink, Grünfink, Singdrossel, Nachtigall, Zaunkönig und Gartengrasmücke vertreten. An Nischenbrütern wurden Hausrotschwanz und Haussperling gefunden. Bodenbrüter gab es keine, dies hängt wahrscheinlich mit dem hohen Prädationsdruck (v.a. Katzen, Eichhörnchenrevier) zusammen. Außerhalb des UG wurden Ringeltaube, Eichelhäher, Mäusebussard, Star, Pirol, Elster, Großer Buntspecht, Zilpzalp und Schwanzmeise festgestellt. Wintergäste waren Gimpel, Kohl- und Blaumeise, Tannenmeise, Amsel, Buch- und Grünfink, Rotkehlchen, Feld- und Haussperling, Kleiber und Zaunkönig. Ein Vorkommen von Offenlandbrütern ist wegen der beengten Lage zwischen zwei Siedlungen auszuschließen. Die Feldlerche beispielsweise hält in der Regel mindestens 100 m Abstand zu Vertikalstrukturen – hierzu gehören nicht nur die bestehenden Gebäude, sondern auch Hecken und Baumgruppen in der Feldflur.

Da die umgebende ältere Wohnbebauung (Altbauten, VEP Merzdorf „Wohngebiet I“) bereits für erhebliche Eingriffe in das Artenspektrum der ehemaligen Brachfläche gesorgt haben dürfte, zeigt der relative Artenreichtum, dass unterstützende Maßnahmen für ein schnelle Wiederbesiedlung mit Brutvögeln gesorgt haben.

Dies sind insbesondere Nistkästen, Hecken- und Strauchpflanzungen sowie (unfreiwillig) die Schuppen als Brutstätten, die kurzrasigen und beregneten Bereiche als Nahrungsressource für v.a. Amsel und Singdrossel, Obstbäume als weitere Nahrung verschiedener Vogelarten.

Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten des Siedlungsbereichs. Störwirkungen von Baumaßnahmen / Gartengestaltung im Untersuchungsgebiet werden kaum weiter reichen als der Umfang der Störstelle. Es kommt also nicht zu weitreichenden Störungen. Im Übrigen wären die vorkommenden Arten ungefährdet, so dass selbst die Störung einzelner Brutpaare nicht zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde, da der lokale Erhaltungszustand günstig bleiben würde.

Generell finden sich an den Gehölzen im Geltungsbereich keine potenziellen Quartiere (Höhlen oder Rindenspalten) für Fledermäuse (Fehlen von Altbäumen, welche genügend große Höhlen aufweisen). Die kleinen Höhlen und Rindenspalten eignen sich nicht als frostfreies Überwinterungsquartier. Als Sommerquartier oder Tageshangplatz für Fledermäuse geeignet wären die umliegenden Schuppen, welche aber vom Vorhaben unbeeinträchtigt bleiben. Höhlenreiche Altbäume, die aktuell von Vögeln (Star) besetzt waren existieren außerhalb des Plangebietes am bereits erwähnten Wall. Nahrungsgebiet für Fledermäuse ist der Bereich mit Sicherheit.

Säugetiere im Plangebiet waren weiterhin die Kulturfolger Igel und Eichhörnchen. Für diese bieten die Gartenbereiche ideale Nahrungs- und Lebensstätten.

Die Untersuchung der Gehölze auf Vorkommen xylobionter Käfer ergab keine geeigneten Baumhabitate. Höhlenreiche Altbäume existieren nur außerhalb des Plangebietes am bereits erwähnten Wall.

Die Lebensbedingungen für die Ansiedlung einer Zauneidechsenpopulation werden als sehr gering eingeschätzt. Das Umfeld ist größtenteils beschattet (Waldbereich, keine Sonnplätze), es herrscht hoher Prädationsdruck (Katzen).

Im Gebiet befinden sich keine Laichgewässer für Amphibien. Da größere offene nährstoffarme Bereiche fehlen ist eine Population der im Umfeld (Uferbereich Ostsee) vorkommenden Kreuzkröte nicht zu erwarten. Landlebensräume der Erdkröte sind ausreichend vorhanden, ein Vorkommen wurde nicht festgestellt.

6.4.2.2 Boden

Gemäß Bodenübersichtskarte Brandenburg handelt es sich im Bereich südlich des ehemaligen Grabens um überwiegend Podsole und Braunerde-Podsole, verbreitet Podsol-Braunerden, gering verbreitet vergleyte Podsole und selten Podsol-Regosole aus Flugsand. Es ist ein Übergangsbereich zwischen Urstromtal mit Braunerde-Gleyen und Sander, jedoch noch kein reines Sandergebiet.

Die Böden sind in ihrer Gesamtheit durch die ehemalige Nutzung stark verändert worden. Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich eine nach Abbaggerung der sogenannten Merzdorfer Alpen entstandene, nicht rekultivierte Waldfläche. Diese ist spontan aufgewachsen. Ein großer Teil ist nicht

bewaldet und von trocken-ruderaler Vegetation gekennzeichnet. Der Bereich südlich des ehemaligen Grabens wird inzwischen als Gartenfläche und Lager mit unversiegelten Bauten genutzt.

Der Boden ist durch die vergangene Nutzung stark anthropogen geprägt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind teilweise eingeschränkt.

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen.

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während eventueller Bauphasen besteht nicht, da keine schweren Baumaschinen zum Einsatz kommen. Eventuell auftretende Bodenverdichtungen im Zuge der Baumaßnahmen werden durch vegetationstechnische Maßnahmen wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen finden nicht statt.

Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden wird bei der geplanten Nutzung der Grundstücke nicht eintreten.

Durch die Überplanung des Gebietes als Gartenland und Lagerflächen kommt es zu keiner wesentlichen Verdichtung und Vollversiegelung des Bodens. Damit ist kein erheblicher Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wassertauschfunktion mit der Atmosphäre verbunden. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die zukünftige Nutzung nicht wesentlich geändert.

Es kommt durch die Errichtung der Lagerschuppen zu kleinflächigen Bodenversiegelungen und Bodenverletzungen, die jedoch den bodenkundlichen Charakter der Fläche nicht grundlegend ändern werden.

6.4.2.3 Wasser

Die hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg weist für diesen Bereich keine Daten aus, wahrscheinlich wegen der bergbaulichen Beeinflussung. Aufgrund der Nähe zum Sander und dem unmittelbar anliegenden Tagebau ist nicht von oberflächennah anstehendem Grundwasser auszugehen. Im Landschaftsplanentwurf Cottbus wird das Gebiet mit einem Unterflurabstand des Grundwassers von über 5m ausgewiesen. Das Plangebiet wird nicht von Trinkwasserschutzzonen oder Vorbehaltsgebieten tangiert.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Untergrunds ist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser gegeben. Dies ist vor allem bei Erdarbeiten entsprechend zu berücksichtigen, sollte aber auch im privaten Bereich beachtet werden. Beim Umgang mit flüssigen schadstoffhaltigen Materialien (z. B. Schmieröl, Benzin, Lösemittel, Pflanzenschutzmittel) ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen besondere Vorsicht geboten.

Da keine großflächigen Versiegelungen geplant sind hat die Erweiterung des B-Plangebietes keinen Einfluss auf die Grundwasserneubildung.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

6.4.2.4 Klima / Luft

Durch die geplante Nutzung als Grün- und Lagerflächen werden keine klimaschädlichen Stoffe emittiert. Abgase oder Staub fallen nicht an. Das Gebiet ist von Wald und Wohnbebauung umgeben, somit weist es keine Eignung als offene Luftaustauschbahn auf. Es sind keine klimatischen Veränderungen auf der Ebene des Mikroklimas durch Bebauung und Versiegelung, Verlust am Baumbestand (Grünvolumen) sowie durch erhöhte Schadstoffbelastung der Luft zu erwarten, somit keine höheren Lufttemperaturen oder geringere Luftfeuchtigkeit.

Die klimatischen Verhältnisse sind aufgrund des hohen Vegetationsanteils Betrachtungsraum als günstig zu bezeichnen.

Lufthygienische Empfindlichkeiten wie eine Zunahme von Immissionen durch die Straßenverkehrsentwicklung oder Gewerbeansiedlung sowie durch einen Verlust an Luft filternden Gehölzbeständen werden nicht auftreten.

Auf den Grundstücken werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. Diese erhöhen das klimatische Ausgleichspotenzial im Gebiet. Da diese zu pflegen und zu erhalten sind kann kein Einfluss des Klimawandels geltend gemacht werden.

6.4.2.5 Landschafts- und Ortsbild / Erholung

Die betroffenen Bereiche liegen für die Öffentlichkeit nicht einsehbar hinter der genehmigten Wohnbebauung. Somit liegt keine Ortsbildbeeinträchtigung vor. Eine allgemeine Erholungsfunktion des Bereiches ist nicht zu erkennen. In ausreichendem Abstand zur jetzigen Bebauung befinden sich im Wald illegale Trampelpfade, welche von Spaziergängern und Hundefreunden genutzt werden. Der Landschaftsplanentwurf Cottbus weist für das Gebiet einen geringen Wert (Siedlung) aus.

6.4.2.6 Menschen (Gesundheit, Emissionen, Immissionen)

Es treten keine Emissionen oder Immissionen (Luftverschmutzung, Bodenverschmutzung oder Gewässerverschmutzung) bei der vorgesehenen Nutzung der Grundstücke auf. Einflüsse auf die menschliche Gesundheit sind nicht erkennbar.

Negative Auswirkungen durch den Verlust von größeren, bisher vollkommen von Bebauung freien Landschaftsräumen sind durch die geringe Größe der beplanten Fläche nicht zu erkennen.

6.4.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der betroffene Bereich liegt laut Landschaftsplanentwurf der Stadt außerhalb des Bereichs eines Bodendenkmals.

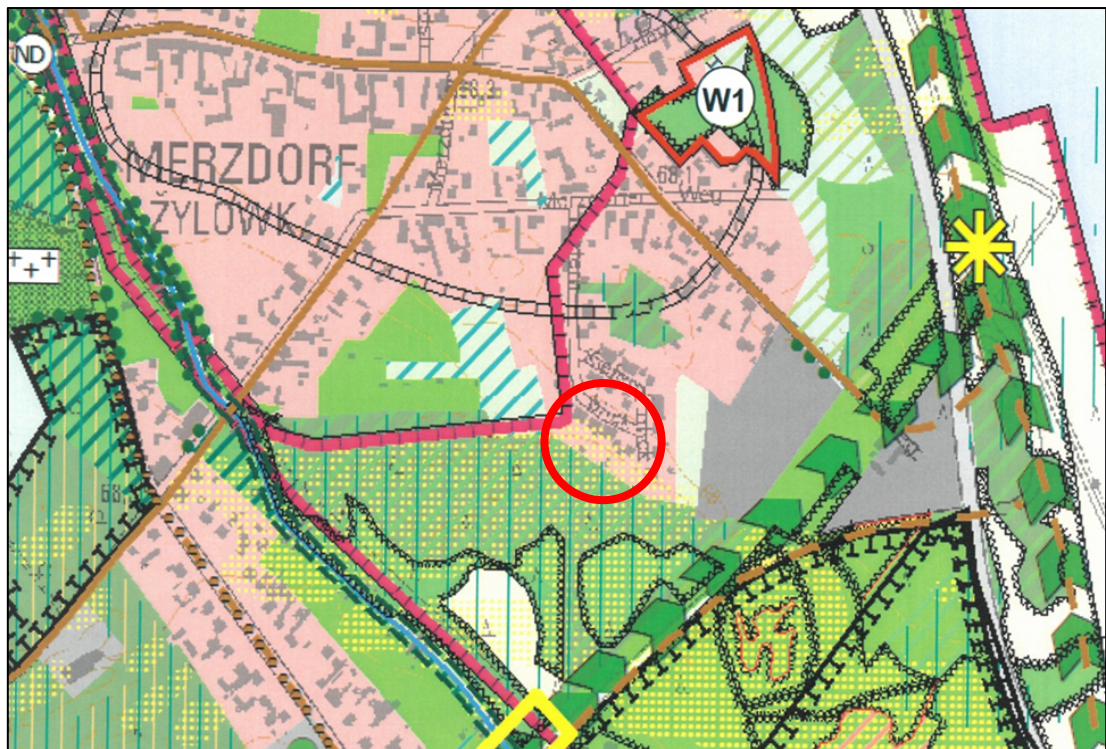


Abbildung 5: Lage des Bodendenkmals, Pangebiet rot umkreist (Quelle: Landschaftsplan-Vorentwurf der Stadt Cottbus/Chóse-buz, 12 2016 (Vorentwurfsstand ohne Rechtswirkung))

6.4.2.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich im Plangebiet gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Funktionsträger im Wasserkreislauf (Schutzgut Wasser)
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf Kaltluftentstehung (Schutzgut Klima) und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor (Schutzgut Landschaftsbild)

Die genannten Wechselwirkungen sind im Bestand nicht gestört. Es liegen keine Versiegelungen vor. Gehölze sollen nicht entfernt werden.

Mit der geplanten Nutzung der Grundstücke sind geringe Änderungen der Wechselwirkungen verbunden. Nur in den neu versiegelten Bereichen sind Störungen der Wechselwirkungen zu erwarten. Die vorgesehenen schutzgutbezogenen umweltschützenden Maßnahmen wirken sich auch schützend für die Wechselwirkungen aus.

6.4.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)

6.4.3.1 Abfälle

Bei der vorgesehenen Nutzung der Grundstücke fallen lediglich organische Abfälle (Laub, Rasenschnitt usw.) an. Diese sollen auf dem betreffenden Grundstück kompostiert werden. Ist dies nicht möglich sind diese ordnungsgemäß in einer Kompostierungsanlage zu entsorgen.

6.4.3.2 Abwasser

Es fallen keine Abwässer an. Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

6.4.3.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Bei der vorgesehenen Nutzung der Grundstücke kommt es zu keinen energieintensiven Prozessen.

6.4.3.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Der Versiegelungsgrad wird gering gehalten. Pro Baugrundstück, von max. 30 m² überbaute Fläche zugelassen. Darüber hinaus ist in dieser Fläche eine Versiegelung mit Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise bis zu 30 m² möglich. Diese Festsetzung bezieht sich auf das einzelne Baugrundstück. Daraus resultieren 60 m² Versiegelung/Überbauung pro Baugrundstück als neuer, auszugleichender Eingriff. Dies entspricht ca. 20% der Gesamtfläche der beplanten Grundstücksflächen (300 m²) und ist nicht als schwerer Eingriff in das Schutzgut zu werten.

6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans

Anderweitige Planungsmöglichkeiten entfallen. Die Stadt Cottbus/Chósebus hat den Weg zur Erringung der Planreife bereits festgelegt.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der UP sowie Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung der Planung wurden folgende Verfahren herangezogen:

Es wurde eine Potentialanalyse für die Fauna der betreffenden Grundstücke erstellt. Hierzu fanden mehrere Begehungen der Flächen (auch außerhalb des eigentlichen Plangebietes) statt. In der Poten-

tialanalyse wurden faunistisch relevante Teilbereiche des Plangebietes auf Vorkommen von Brutvögeln, Amphibien, Reptilien, Fledermäusen sowie Eremit und Heldbock untersucht. Artenschutzrechtlich relevante Arten wurden nicht ermittelt.

Außerdem wurde zur Wahrnehmung der Belange von Natur und Landschaft eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung innerhalb des B-Plans erstellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Jahr 2018 nach der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg. Die Ergebnisse der Bilanz in Bestandsanalyse und Bewertung sowie der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen bilden die Grundlage für den Umweltbericht.

6.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erheblichen Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der höheren Überbaubarkeit der Grundstücksfläche, der Art der Nutzungen und den Folgewirkungen (Verkehr und Lärm) sind nicht zu erwarten.

Hier ist im Rahmen der Prüfung der Bauantragsverfahren durch die zuständigen Behörden eine konsequente Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu sichern. Hier ist darauf zu achten, dass alle im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie die Vorgaben der Baumschutzsatzung eingehalten werden.

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Stadt Cottbus/Chósebus in Zusammenarbeit ihrer Ämter insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Verbotstatbestände gemäß § 44BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Gehölzpflanzungen, Abgrenzungen) wird durch die UNB der Stadt Cottbus/Chósebus überwacht.

Die Durchführung der Waldumwandlung und die Umsetzung eventuell erforderlicher Wiederaufforstungsmaßnahmen werden durch die zuständige Forstbehörde Oberförsterei Cottbus durchgeführt und überwacht.

Darüber hinausgehender Monitoringbedarf ist aus der vorliegenden Planung nicht erkennbar.

6.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung nach BNatSchG)

Der § 14 BNatSchG definiert „Eingriffe“ als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Da „Eingriff“ ein unbestimmter Rechtsbegriff ist, entscheidet in Deutschland eine Behörde, ob eine Maßnahme einen selbigen darstellt. Nicht immer ist aber eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auch tatsächlich gegeben, der „Verursacher“ in der Regel aber auch nicht in der Lage sein Recht bei dieser Beweislastumkehr erfolgreich zu vertreten.

Der Verursacher von Eingriffen ist nach § 13 BNatSchG vorrangig verpflichtet Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Da dies gemeinhin nicht möglich ist, wird der Verursacher verpflichtet, die von ihm verursachten nachteiligen Veränderungen durch „Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auszugleichen. Sein „Eingriff“ wird mit seiner zu leistenden „Kompensation“ in einem geregelten Verfahren bilanziert. Diese Kompensation besteht in der Regel aus landschaftsgestaltenden Maßnahmen. Hierbei sind grundsätzlich bestehende Landschaftsplanungen zu berücksichtigen.

Gemäß der erstellten Potentialanalyse befinden sich keine Brut-Wohn- und Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten im Gebiet. Die Datenerfassung erfolgte 2017/18. Die Daten sind somit aktuell und verwertbar.

Die Bilanz wird nur über die gegenüber dem früheren B-Plan (VEP) neu hinzugekommen Fläche erstellt. Die Flächengröße beträgt 1.293 m². Ausgangspunkt ist der vorherige Zustand, d.h. Waldfläche, 100% unversiegelt.

In der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, zu entwickeln und bei Abgang nachzupflanzen.

In der Fläche mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind pro Baugrundstück zulässig:

- bauliche Anlagen die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten sowie der Holzlagerung dienen, bis zu einem maximalen Volumen von 70 m³ umbauter Raum und einer maximal überbauten Fläche von 30 m²
- versiegelte Flächen (Wege etc.) in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau, bis zu einer maximalen Fläche von 30 m²
- Einfriedungen entlang den Grundstücksgrenzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m bestehend aus transparentem Drahtgeflecht und ausschließlich unter Verwendung punktförmiger Fundamente; zwischen der Unterkante des Drahtgeflechts und dem anstehenden Erdreich sind mindestens 10 cm Abstand vorzusehen.

Diese Festsetzung bezieht sich auf das einzelne Baugrundstück. Daraus resultieren 60 m² Versiegelung/Überbauung pro Baugrundstück als neuer, auszugleichender Eingriff.

Da der gesamte Eingriff auf der als Grünfläche festgesetzten Fläche verursacht wird, wird diese Zahl als Eingriff angesetzt. (5 Baugrundstücke x 60 m² = 300 m²).

Zusätzlich soll als Abgrenzung zum Wald eine Einfriedung entlang der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Pfähle dürfen nur durch Punktfundamente verankert werden, was zu einer weiteren, vernachlässigbaren Versiegelung von 1,5 m² pro Grundstück führt.

Als Ausgleich sollen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mindestens 60 heimische, standortgerechte und freiwachsende Gehölze fachgerecht gepflanzt und erhalten werden. Vorhandener heimischer Gehölzbestand kann integriert werden. Es sind Pflanzen der Qualität Str. 2xv. 60-100 zu verwenden. Bei einer Grundstückaußenlänge von 90 m und einer angenommenen einreihigen Hecke bei einem Pflanzabstand von 1,5 Metern würde dies eine zu pflanzende Anzahl von 60 Gehölzen ergeben.

In Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.4 ergeht der Hinweis, dass die festgesetzte Ersatzpflanzung bis zum Ende des auf den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes folgenden Jahres zu realisieren und dauerhaft zu erhalten ist. Eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten, abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen. Die empfohlenen Gehölzarten richten sich nach dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 18. September 2013 zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur.

Halbschattenpflanzen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnliche Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Heckenrose (*Rosa corymbifera*)
- Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Schattenpflanzen:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*)

In diesem Zusammenhang sollte darauf geachtet werden, dass die nicht standortgerechten oder nicht heimischen Pflanzen (z.B. Topinambur, Essigbaum, Immergrün, Nesselarten), die sich inzwischen bis außerhalb der Grundstücksgrenzen ausbreiten, beseitigt werden. Deren weitere Ausbreitung ist zu unterbinden.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die von den Vorhabenträgern begehrte Erweiterung der Wohngrundstücke zur Legitimation der bereits herbeigeführten baulichen Nutzung der Waldflächen drängt auf eine neue planerische Entscheidung der Gemeinde, die nur im formellen Verfahren der Bauleitplanung getroffen werden kann. Hierzu wurde ein Umweltbericht gefordert und angefertigt. In diesem werden die Belange des Naturschutzes sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf andere Schutzgüter (Mensch, Klima, Boden, Wasser, Landschafts- und Ortsbild / Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter) analysiert. In deren Folge kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung der Grundstücke keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind. Die geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch Maßnahmen wie die wasserdurchlässige Versiegelung der Wege oder die Pflanzung einer Hecke ausgeglichen.

6.9 Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 | 3634

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 | 3786

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15)

Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) in Kraft getreten am 24.03.2013

HVE - Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Stand April 2009

Stadt Cottbus Landschaftsplan, Stand Mai 1996

BÜK Brandenburg, hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg aus: Geoportal Brandenburg

Biotopkartierung Brandenburg / [Hrsg.: Landesumweltamt Brandenburg, Referat Öffentlichkeitsarbeit. Text: Frank Zimmermann]

- Bd. 1 Liste der Biotoptypen (Stand 2011)
- Bd. 2: Beschreibung der Biotoptypen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope und der Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie (Stand 2004)

Bund Deutscher Landschaftsarchitekten: Kleiner Leitfaden zum Umweltbericht, aus
<https://www.bdla.de/rheinland-pfalz-saarland/aktivitaeten/veroeffentlichungen/495-kleiner-leitfaden-zum-umweltbericht>

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chósebus entstehen aus dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Die Planungskosten sowie die Durchführung und Finanzierung der sich aus dem vorliegenden Bebauungsplan zulässigen und erforderlichen Maßnahmen obliegen den privaten Grundstückseigentümern.

7.2 Auswirkungen auf Schutzgüter

Aufgrund der Entfernung zu umliegenden Schutzgebieten zum Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele von festgesetzten Schutzgebieten zu erwarten. Die geplante Nutzung der Grundstücke lassen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima, Landschafts- und Ortsbild / Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter erwarten. Die geringen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser können durch Festsetzungen von Maßnahmen kompensiert werden.

7.3 Waldumwandlung

Die formelle Waldumwandlung hat nicht zur Folge, dass sich der Charakter der Fläche umfassend verändert, der Waldcharakter wird durch die Festsetzung zum Erhalt der Bäume gesichert. Allerdings wird die untergeordnete Fläche von 0,12 ha zukünftig nicht mehr frei zugänglich und somit der Allgemeinheit zur Erholungsnutzung entzogen sein.

7.4 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Plangebiet, gesamt	3.816 m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.523 m ²
Private Grünfläche	1.293 m ²
Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen Und Sträuchern	821 m ²
Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	262 m ²

8 Verfahren

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan	30.11.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	27.09.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	24.09.2018 bis 22.10.2018
Auslegungsbeschluss des Entwurfs	24.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	30.09.2019 bis 01.11.2019
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	25.09.2019 bis 05.11.2019
Abwägungsbeschluss zur Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung	tt.mm.jjjj
Satzungsbeschluss	tt.mm.jjjj

8.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus hat mit Beschluss vom 30.11.2016 (Beschluss Nr. IV-079/16) die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kiefernblick 2“ der Stadt Cottbus/Chósebus beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 21.01.2017 amtlich bekannt gemacht worden.

8.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung wurde mit Anschreiben vom 14.03.2018 über die Planungsabsicht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

Mit Schreiben vom 06.04.2018 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen. Auch die, für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mit Anschreiben vom 25.09.2019 erneut um Stellungnahme gebeten, da der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) durch die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 abgelöst wurde. Er ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

Mit Schreiben vom 30.10.2019 weist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung auf die neue Rechtsgrundlage hin und stellt gleichzeitig dar, dass der Planentwurf an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der entsprechende Abschnitt in der vorliegenden Begründung wurde aktualisiert.

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet (Vorentwurf) mit Stand vom 21.09.2018 wurde mit seinen voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 27.09.2018 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Der Termin wurde im Amtsblatt 10/2018 der Stadt Cottbus/Chósebus am 22.09.2018 angekündigt.

Insgesamt nutzten 8 Bürger diesen Termin. Einwände zur vorliegenden Planung wurden dabei nicht geäußert.

8.5 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden mit Schreiben vom 21.09.2018 von der Planung unterrichtet. Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens (24.09.2018 bis zum 22.10.2018) äußerten sich 18 Träger zum Bebauungsplan.

Die Stellungnahmen betrafen folgende, wesentliche Sachverhalte:

- Auskünfte über Leitungsverläufe
- Waldumwandlung (Walderhaltungsabgabe)
- Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Festsetzung zur Höhe und Bodenfreiheit der Einfriedung
- Schattenverträglichkeit der ausgewählten Pflanzen der Pflanzliste
- Hinweise zur Umweltprüfung

8.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 20.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet „Kiefernblick 2“ OT Merzdorf einschließlich der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 05.03.2019 gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand im Zeitraum vom 30.09.2019 bis einschließlich 01.11.2019 statt. In diesem Zeitraum wurden die Unterlagen im Foyer Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In den Zeiten montags und mittwochs von 07:00 bis 15:00 Uhr, dienstags von 07:00 bis 17:00 Uhr, donnerstags von 07:00 bis 18:00 Uhr, freitags von 07:00 bis 13:00 Uhr und samstags von 09:00 bis 12:00 Uhr konnte die Planung eingesehen werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass zu den Auslegungsunterlagen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung waren, wurden zusätzlich auf der Homepage der Stadt Cottbus unter <http://www.cottbus.de/bauplanung> zur Einsicht bereitgestellt.

Die Amtliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung erfolgte am 21.09.2019 im Amtsblatt Cottbus/Chósebuz.

Zum Bebauungsplanentwurf wurde von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

8.7 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2019 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 25.09.2019 bis zum 01.11.2019. Im Rahmen der regulären Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind nur die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen, deren Belange berührt sein können. Daher sind die Träger, die im ersten Verfahrensschritt erklärt haben, dass sie von der Planung nicht betroffen sind, nicht mehr gehört worden. Entsprechend wurden folgende fünf Träger beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert:

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege/Archäologie
- Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abt. T2 – Technischer Umweltschutz
- Landesbetrieb Forst Brandenburg Abt. Oberförsterei Cottbus
- LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG
- Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz Fachbereich 72 Umwelt und Natur

Alle Träger öffentlicher Belange stimmten dem Bebauungsplanentwurf zu. Im Rahmen der Erstellung der vorliegenden endgültigen Planfassung war lediglich auf den nunmehr geltenden Landesentwicklungsplan LEP HR Bezug zu nehmen sowie den Verfahrensverlauf zu ergänzen. Inhaltliche Änderungen zum Verfahrensstand Entwurf erfolgten nicht.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A – Biotopkartierung

vom 04.07.2018

erstellt durch **Ingenieurbüro PROKON**, Beratung und Bauplanung GmbH, Büro Kolkwitz

Anlage B – Potenzialanalyse

vom 04.07.2018

erstellt durch **Ingenieurbüro PROKON**, Beratung und Bauplanung GmbH, Büro Kolkwitz