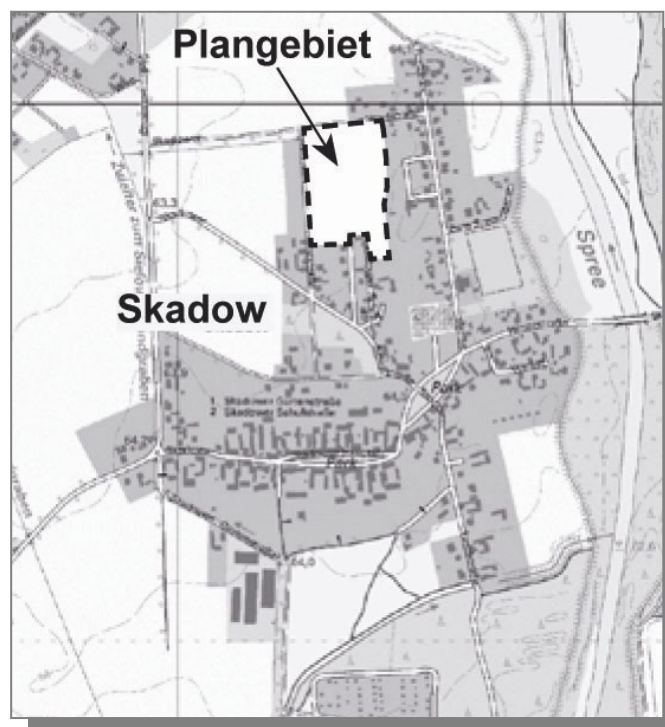


STADT COTTBUS LAND BRANDENBURG

Begründung zum Bebauungsplan Cottbus/Skadow Wohngebiet „Am Graben“



Entwurf in der Fassung vom 28. September 2007

Impressum

Vorhaben	Bebauungsplan Cottbus/Skadow Wohngebiet „Am Graben“
Planstand	26. September 2007
Plangeber	Stadt Cottbus Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Bauen Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Vorhabensträger	G & P Bau- und Dienstleistungsgesellschaft mbH Schillerstraße 79 03046 Cottbus Herr Grüneberg Tel.: 0355 - 383 20 81 Fax: 0355 - 383 20 85
Planverfasser	INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH Wilhelm-Külz-Straße 30 03046 Cottbus Dipl.-Ing. C. Schröter Tel.: 0355 - 78 43 96 37 Fax: 0355 - 2 49 89 E-Mail: cindy.schroeter@ingba.de Internet: www.ingba.de
Planverfasser Umweltbericht	Landschaft * Park * Garten Planungsbüro Dipl. Ing. M. Petras Hauptstraße 42 03116 Drebkau, OT Leuthen Dipl.-Ing. M. Petras Tel.: 035602 - 2 20 97 Fax: 035602 - 2 20 96 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com
Vermessung	ÖBVI Dipl.-Ing. W. Schultz Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus Tel.: 0355 - 58 44 30 Fax: 0355 - 58 44 344 E-Mail: info@oebvi-schultz.de

Inhaltsübersicht

Teil I - Erläuterung zum Bebauungsplan

1.0	Allgemeines	04
1.1	Anlass und Ziel der Planung	04
1.2	Erforderlichkeit der Planaufstellung	04
1.3	Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Stadtentwicklung	05
1.4	Rechtsgrundlagen	06
1.5	Verfahren	06
2.0	Rahmenbedingungen / Bestand	07
2.1	Regionale Bindungen / Planungsrahmen	07
2.2	Beschreibung des Plangebietes	08
2.3	Nutzungsstruktur	09
2.4	Verkehr / Stadttechnik	09
2.5	Geologische und hydrologische Situation	09
3.0	Städtebauliches Leitbild	10
3.1	Entwurf	10
	3.1.1 Verkehrskonzept	12
	3.1.2 Ver- und Entsorgungskonzept	13
	3.1.3 Räumliches Konzept / Nutzungen	15
3.2	Zusammenfassung Umweltbericht	15
4.0	Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
	4.1.1. Art der baulichen Nutzung	16
	4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	17
	Festsetzung der Grundflächenzahl als Obergrenze	17
	Grundstücksgrößen	17
	Höhe baulicher Anlagen	18
	Begrenzung der Wohneinheiten	18
	4.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstückflächen	19
	Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	19
	Überbaubare Grundstückflächen	19
	4.1.4. Verkehrsflächen	19
	4.1.5. Nebenplanungsgegenstände	20
	Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit	20
	umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung	20
	von Natur und Landschaft	
	Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports	21
	Versorgungsflächen	22
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
	Gebäudegestaltung	22
	Werbeanlagen	22
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	23
4.4	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	24
5.0	Auswirkungen der Planung	25
6.0	Durchführung und weiterführende Maßnahmen	25
7.0	Städtebauliche Bilanz	26
8.0	Zusammenfassung	27

Teil II - Umweltbericht (als Anlage an Teil I - Erläuterung zum Bebauungsplan)

1.0 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für das Verfahren ist das Interesse einer Baugesellschaft, die im räumlichen Geltungsbereich befindlichen Grundstücke zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden dafür die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen.

Die G & P Bau- und Dienstleistungsgesellschaft mbH hat sich gegenüber der Stadt Cottbus bereiterklärt, die für ein Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen zu erarbeiten, sie der Stadt Cottbus für die erforderlichen Beschlussfassungen bereitzustellen und die Erschließungsanlagen eigenständig zu errichten und zu betreiben.

Die Planung erfolgt mit dem Ziel, das bis Mitte der 90er Jahre genutzte Betriebsgelände der HTH-Bau GmbH sowie das östlich angrenzende, ebenfalls brachliegende Areal einer Wohnnutzung zuzuführen. Dies soll zur Arrondierung des nördlichen Bereiches der Ortslage Skadow zwischen Nord- und Grenzstraße beitragen.

Zu einer untypischen Ausbildung des Siedlungsrandes führen bisher das östlich des Plangebietes und der Fortunastraße gelegene Wohngebiet sowie die im Westen des Geltungsbereiches neu entstandenen straßenbegleitenden Einfamilienhausbebauungen. Mit der Umnutzung des Gebietes soll nun das Landschaftsbild verbessert und die Ortsrandlage städtebaulich sinnvoll abgerundet werden.

Das Planungsverfahren soll mit einem Bebauungsplan Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB für die genannte Fläche schaffen und dabei folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

- zur Förderung der Eigentumsbildung - rechtsverbindliche Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Form von 31 ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie deren gesicherte Erschließung
- Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksteile
- Ausweisung von Verkehrsflächen, die die notwendige Erschließung für die Allgemeinheit und die notwendige stadttechnische Versorgung der Grundstücke gewährleisten
- Festsetzung von baugestalterischen Bindungen zur Sicherung der städtebaulichen Qualität
- Grünordnerische Festsetzungen zur innergebietlichen Sicherung des Eingriffsausgleichs

Die vorgeschlagene Gestaltung und Parzellierung der Grundstücke wurde durch die INGBA Ingenieurgesellschaft mbH in Abstimmung mit dem Vorhabensträger und der Stadt Cottbus erstellt. Die Flächen betragen zwischen ca. 530 m² bis ca. 2380 m².

1.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Die oben beschriebene Planungsabsicht kann nur realisiert werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Das betroffene Areal liegt zwar im allgemeinen Siedlungsbereich, ist aber nach planungsrechtlichen Maßstäben, nach Rückbau der ungenutzten Gewerbeobjekte zusammen mit der benachbarten Brachfläche, dem Außenbereich zuzuordnen.

Die beabsichtigte Entwicklung des Wohngebietes zählt nicht zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Nutzungen im Außenbereich.

Der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB steht entgegen, dass öffentliche Belange beeinträchtigt werden und die interne Erschließung des Plangebietes nicht gesichert ist. Die Entwicklung des Wohngebietes kann nicht aus den bisherigen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans (FNP) abgeleitet werden. Darin ist der westliche, ehemals gewerblich genutzte Bereich als Mischgebiet dargestellt und als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Somit begründen auch die Regelungen des § 35 Abs. 2 und 3 die Aufstellung eines Bebauungsplanes als unabdingbare Voraussetzung zur Umsetzung des Projektes. Der FNP wird dahingehend im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Zudem ist es erforderlich, den Bereich sowohl strukturell als auch nutzungsseitig neu zu definieren und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass die mit der beabsichtigten Entwicklung verbundene Nutzungsänderung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB umfassend Rechnung trägt.

Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

1.3 Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Stadtentwicklung

Der Stadtteil Skadow gehört zur Stadt Cottbus, die als Oberzentrum in der Region Lausitz zentralörtliche Bedeutung besitzt. Das Plangebiet stellt ein Siedlungsflächenpotenzial dar, das die vorhandene Bebauung raumverträglich abrundet und dazu beiträgt, der weiteren Abwanderung von Einwohnern ins Umland des Oberzentrums entgegenzuwirken.

Es ist davon auszugehen, dass die Siedlungsflächenentwicklung im Bereich Skadow „Am Graben“ mit den Zielstellungen des Stadtumbauprozesses vereinbar ist. Mit Grund und Boden soll laut § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie Nachverdichtung zu nutzen. Dieser Forderung wird mit der beabsichtigten Entwicklung Rechnung getragen, da es sich um eine Arrondierung des Siedlungsgefüges der Ortslage Skadow in einem Bereich handelt, der zum großen Teil durch eine gewerbliche Baubrache ohnehin anthropogen geprägt ist. Die Fläche ist vom Siedlungsraum umschlossen und wird nach Norden hin klar zur offenen Landschaft abgegrenzt. Durch die Entwicklung des Standortes wird keine Zersiedelung der Landschaft herbeigeführt. Zudem ist das Gebiet vollständig erschlossen. Mit der Skadower Grenzstraße liegt eine öffentliche Straße an, die geeignet ist, den durch das geplante Wohngebiet zusätzlich zu erwartenden Anliegerverkehr aufzunehmen.

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Medien liegen an. Ihre Dimensionierung entspricht den Anforderungen. Zudem verfügt der Ortsteil Skadow über eine Versorgungseinrichtung zur Deckung der Nachfrage an Waren des täglichen Bedarfs. In der Nachbarschaft des geplanten Wohngebietes befindet sich eine KiTa.

Des Weiteren liegt die Sanierung der analytisch nachgewiesenen Belastung des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Bereich der ehemaligen Tankstelle im öffentlichen Interesse. Im Zuge der Herstellung der privaten Erschließungsanlagen wird durch den Vorhabensträger ein Austausch des belasteten Bodens gegen unbelasteten vorgenommen.

In der 1. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK) 2005 wird empfohlen, die Ausweisung von rd. 1.260 WE in noch nicht entwickelten Wohngebieten (Grundlage Darstellung FNP) in der äußeren Stadt kritisch zu betrachten und zu bewerten. Aus der Gesamtheit der dargestellten städtebaulichen Indikatoren wird die Vereinbarkeit der

Siedlungsflächenentwicklung im Bereich Skadow „Am Graben“ mit den Zielstellungen des Stadtumbauprozesses abgeleitet.

1.4 Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (**BauGB**), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, [Nr. 07], S. 74, 75)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Neufassung durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 I 1757, 2797; zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz vom 15.07.2006 I 1619
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (**BbgNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S.350)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wassergesetz (**WHG**) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2005 (GVBl. I S. 1746)
- Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**) vom 08.12.2004 (GVBl. Für das Land Brandenburg Teil I Nr. 5 S. 302)

1.5 Verfahren

Im Aufstellungsverfahren wurden folgende Schritte durchlaufen:

- Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus erfolgte am **21.12.2005**.
- Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte am **16.11.2005**.
- Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wurden am **22.12.2005** mitgeteilt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 BauGB mit Schreiben vom **14.12.2006** auf der Grundlage eines Planungskonzeptes durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in einer Informationsveranstaltung am **08.02.2007** statt.
- Die Erarbeitung einer für die öffentliche Auslegung bestimmten Planfassung ist vom **28.09.2007**.

2.0 Rahmenbedingungen / Bestand

2.1 Regionale Bindungen / Planungsrahmen

Landesplanung und Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die angezeigte Planungsabsicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung des Landes Brandenburg, so dass sich der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anpasst.

Auf die in der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 22.12.2005 gegebenen Hinweise zur kritischen Überprüfung der Planungsabsicht vor dem Hintergrund der Stadtumbauproblematik wurde bereits unter Punkt 1.3 (Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Stadtentwicklung) eingegangen und die Vereinbarkeit positiv dargelegt.

Regionalplan

Die Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden eingehalten.

Flächennutzungsplan

Das geplante Vorhaben kann nicht aus den bisherigen Darstellungen des FNP entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung vom 11.09.2004 stellt für den westlichen Teilbereich des geplanten Wohngebietes eine gemischte Baufläche dar. Zudem ist das Areal als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. In den vergangenen Jahren sind in der westlich des Plangebietes ausgewiesenen Mischgebietsfläche straßenbegleitend mehrere Einfamilienhäuser an der Skadower Grenzstraße errichtet worden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches wurde bereits als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Hier war in einer früheren Planung eine dichte Einfamilienhausstruktur mit 20 WE angedacht. Das HTH-Betriebsgelände war nicht einbezogen. Der für die damalige Entwicklungsabsicht aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplan Skadow „Am Graben“ aus dem Jahr 1995 konnte aufgrund des benachbarten Baubetriebes (Emissionsquelle) nicht zur Rechtskraft gebracht werden.

Aufgrund des aufgelassenen Betriebsgeländes und der im Westen angrenzenden Wohnbebauung ist die Änderung der FNP-Darstellung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche angebracht. Die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung innerhalb der gemischten Baufläche entspricht insbesondere aufgrund der in direkter Nachbarschaft an der Grenzstraße entstandenen Wohnnutzung nicht mehr der städtebaulichen Zielstellung. Mit der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche soll die städtebauliche Ordnung wiederhergestellt werden. Entsprechend der Entwicklungsziele wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Schutzbereiche

Der Geltungsbereich grenzt an Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft bestimmt sind.

Zudem befindet sich der Geltungsbereich in 1 km Entfernung des Landschaftsschutzgebietes „Spreeaue Cottbus-Nord“ und des Naturschutzgebietes „Biotopverbund Spreeaue“. (siehe Umweltbericht Pkt. 2.3)

Kampfmittel

Gemäß Schreiben vom 21.12.2006 des Zentraldienstes der Polizei, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst haben sich „zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.“

Altlasten

Innerhalb des ehemaligen Gewerbegebietes befand sich eine Tankstelle, die zwischenzeitlich beraumt worden ist. Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück ist im Altlastenkataster der Stadt Cottbus als Altlastenverdachtsfläche unter der Nr. 011952 3075 registriert.

Im FNP erfolgte eine entsprechende Kennzeichnung des Bereiches als Altlastenverdachtsfläche

Denkmale/Bodendenkmale

Gemäß Schreiben vom 22.12.2006 des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, ist mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen. (siehe Punkt 4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise)

Übergeordnete Fachplanungen

Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde

Es gibt keine laufenden oder bestehenden Planungen der Gemeinde, die zu beachten sind. Interessen der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht tangiert.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der Innenstadt von Cottbus im Stadtteil Skadow. Skadow besitzt einen überwiegend dörflichen Charakter. Bis zur Innenstadt von Cottbus sind es ca. 6 km Luftlinie.

Das ca. 3,19 ha große Plangebiet wird im Westen durch die Skadower Grenzstraße und im Norden durch die Skadower Nordstraße begrenzt. Nach Westen, Osten und Süden ist das Gebiet von Einfamilienhausbebauung umgeben. Die sich im Osten befindliche Bebauung ist durch einen Entwässerungsgraben vom zu überplanenden Areal getrennt.

Stadt:	Cottbus, Stadtteil Skadow
Gemarkung:	Döbbrick
Flur:	7
Flurstücke:	74 (tw), 115/2, 116, 117/3, 118/4, 121/2, 127 (tw)
Flurstücke neu:	74 (tw) 115/2 → 469 (neu) 116 117/3 → 468 (neu) 118/4 → 467 (neu) 121/2 → 466 (neu) 127 (tw)

Anmerkung:

Das östlich angrenzende Flurstück 127 eines Entwässerungsgrabens „Skadower Hauptgraben“ wird in entsprechender Lage einbezogen.

2.3 Nutzungsstruktur

Bei dem zurzeit brachliegenden Gebiet handelt es sich im westlichen Teil um ein aus der Nutzung gefallenes ehemaliges Gewerbeobjekt, welches das ehemalige Betriebsgelände der HTH - Bau GmbH darstellt. Der östliche Teil des Areals ist Brachland und wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. Im Osten und Norden des Gebietes grenzt ein Entwässerungsgraben an.

Die zu beplanende Fläche ist vom Siedlungsraum umschlossen, eine klare Abgrenzung zur offenen Landschaft erfolgt dennoch in Richtung Norden. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Entwicklung des Standortes vermieden.

Eine ausführliche Erläuterung zum Landschaftsbild ist unter Pkt. 2.1.5 dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die vorhandene Nachbarbebauung ist in den Hauptbebauungen ein- bzw. zweigeschossig. Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig. Die Traufhöhen sind unterschiedlich hoch und liegen zwischen ca. 4,0 m und ca. 5,0 m. Die Firsthöhen der Einzelhäuser liegen in der Skadower Grenzstraße zwischen ca. 8,5 m und ca. 10,0 m. In der Nachbarschaft ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorzufinden. Die erforderlichen seitlichen Abstandflächen sind eingehalten.

Eine einheitliche Dachneigung ist nicht vorhanden. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel- und Walmdächer vorzufinden. Nebengebäude haben Pult- bzw. Flachdächer. Die Gebäude haben zudem keine erkennbare Ausrichtung der Fluchten. Die Firstrichtungen sind unregelmäßig.

Das Material der Dachdeckung ist vielfältig. Sie unterliegen keinem erkennbaren Vereinheitlichungsprinzip.

Die Ortslage Skadow verfügt über eine Versorgungseinrichtung zur Deckung der Nachfrage an Waren des täglichen Bedarfs.

In der Nachbarschaft befindet sich eine Kindertagesstätte. Schulen sind mit dem ÖPNV im nördlichen Cottbuser Stadtgebiet unkompliziert erreichbar.

2.4 Verkehr / Stadttechnik

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist von den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich möglich.

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes ist im Wesentlichen über die von der Skadower Schulstraße abzweigenden bituminös befestigten Skadower Grenzstraße als westliche Anbindung gegeben. Eine weitere Zufahrt ist von der Fortunastraße kommend über die Skadower Nordstraße möglich. Die Erreichbarkeit des Plangebietes mit dem ÖPNV ist gewährleistet.

Alle zur Versorgung des Gebietes notwendigen Medien sind in der Skadower Grenzstraße vorhanden und liegen somit unmittelbar am Plangebiet an. Ihre Dimensionierung entspricht den Anforderungen der zukünftigen Bebauung bzw. Nutzung.

2.5 Geologische und hydrologische Situation

Das Geländere Relief ist weitgehend eben und weist nur geringe Höhenunterschiede zwischen 62,20 m und 64,31 m mit Neigung nach Nord auf.

Aus einem in der Vergangenheit erstellten geotechnischem Bericht ist zu entnehmen, dass von relativ unkomplizierten Bodenverhältnissen auszugehen ist.

Zudem ist dem Bericht zu entnehmen, dass unter der vorhandenen Oberflächenbefestigung der Baugrund im Untersuchungsgebiet recht homogen aufgebaut ist und ausschließlich durch rollige, nichtbindige Lockergesteine bzw. aus Sand- und lehmigen Sandböden gebildet wird. Für die vorgesehene Bebauung kann eine ausreichende Tragfähigkeit nachgewiesen werden.

Zum Erkundungszeitraum wurde Wasser erstmals in einer Tiefe von ca. 1,70 m unter OK Gelände angeschnitten. In der niederschlagsreichen Jahreszeit muss jedoch mit wesentlich höheren Grundwasserständen (bis 1,0 m unter OK Gelände) gerechnet werden.

In der hydrologischen Auskunft vom 25.09.2007 durch das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Süd wird mitgeteilt, dass sich das Untersuchungsgebiet im Talsandbereich des Baruther Urstromtales befindet. Aussagen zu Hochgrundwasserständen wurden für das Plangebiet über den im Landesumweltamt großräumigen Hydroisohypsenplan für Cottbus und Umgebung unter Einbeziehung von Ergebnissen langjährig beobachteter Grundwassermessstellen getroffen.

niedrigster Grundwasserstand (2004):	62,27 m NN
mittlerer Grundwasserstand:	62,76 m NN
höchster Grundwasserstand:	63,78 m NN

Die Grundwasserstände werden bei der Versickerung des Niederschlagswassers unter Punkt 3.1.2 berücksichtigt.

3.0 Städtebauliches Leitbild

3.1 Entwurf

Die vorliegende Planung soll Möglichkeiten zum Bau von 31 einzeln stehenden Einfamilien- und Doppelhäusern eröffnen (siehe Konzeptplan).

Die Wohnbauflächenentwicklung erfolgt zum Großteil durch Umwandlung einer Gewerbefläche innerhalb des Siedlungskörpers. Zur Arrondierung erfolgt zudem eine Bebauung der eingeschlossenen Brachfläche, die sich östlich der ehemaligen Gewerbefläche befindet. Vor dem Hintergrund der Stadtumbauproblematik soll die Arrondierung jedoch mit geringerer Dichte erfolgen.

Die Struktur der Bebauung und Erschließung ist auf das typische Bild von Einfamilienhaussiedlungen in lockerer, Straßen begleitender Einzel- bzw. Doppelhausbebauung orientiert.

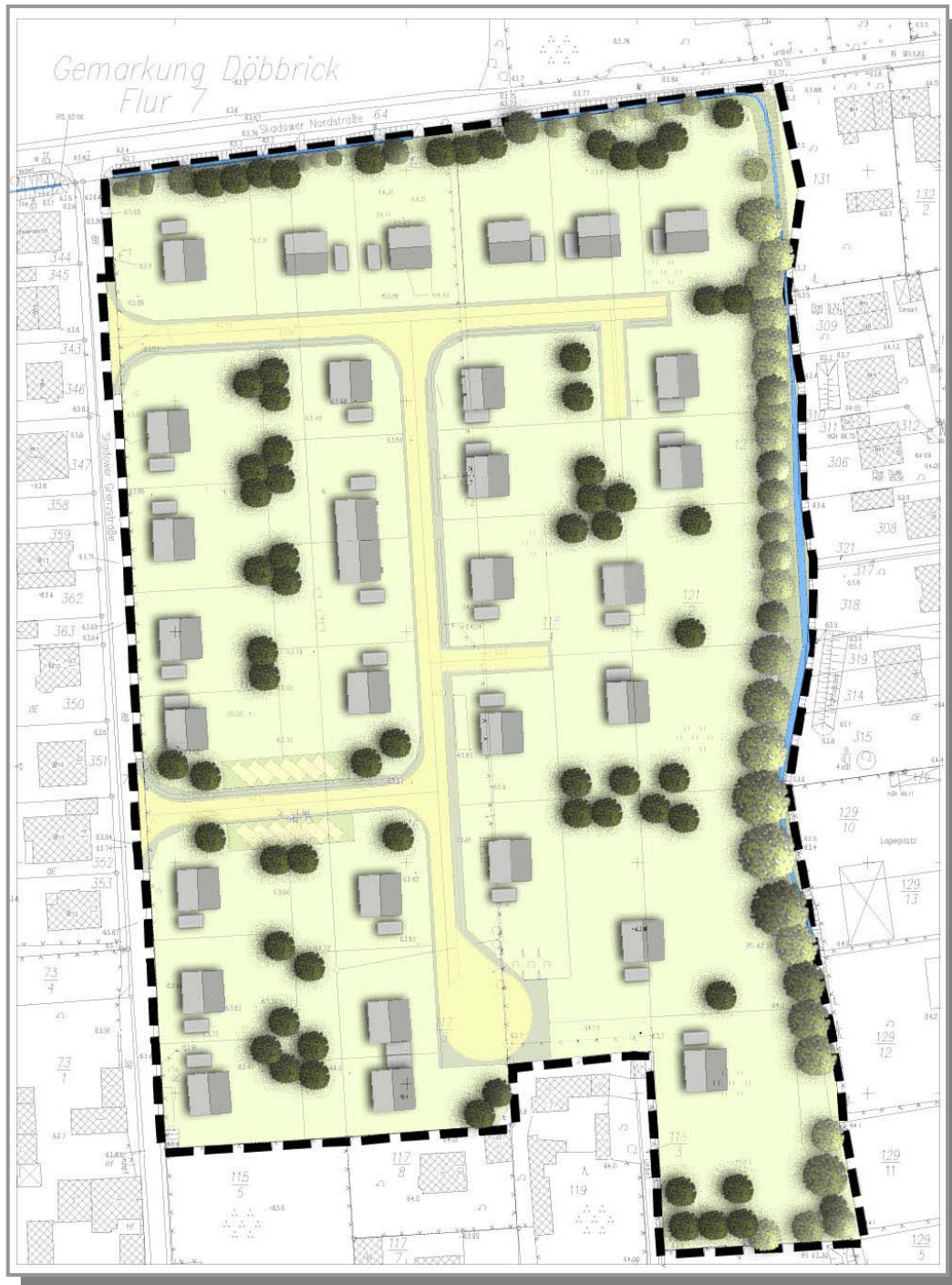
Es ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden vorgesehen. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden zur Einhaltung des Charakters und zur Einfügung in die vorhandenen Bauhöhenverhältnisse festgesetzt.

Die Baugrenzen werden im Gebiet fixiert, um ein ausgewogenes, siedlungsartiges Verhältnis von Breite zu Höhe des Straßenraumes zu erhalten. Auf der straßenabgewandten Grundstücksfläche soll genügend Gartenfreiraum zur abgeschirmten Erholung zur Verfügung stehen.

Zur Einfügung in den angrenzenden Landschaftsraum werden für Hauptgebäude nur 30° - 45° geneigte Dachformen zugelassen. Die Garagen und Nebengebäude sollten geschickt eingebunden bzw. eingefügt werden, sind aber von der Dachvorgabe freigestellt.

Für die Gestaltung des straßenseitigen Freiraumes wird ein hohes Maß von harmonischem Übergang zwischen öffentlichem Raum und straßenseitigen Grundstücksfreiflächen angestrebt. Deshalb wurde eine sparsame Dimensionierung der Fahrflächen vorgenommen.

Die Bebauung bzw. Gestaltung des Gebietes ist in nachfolgendem städtebaulichem Begleitplan dargestellt.



Städtebaulicher Begleitplan - Gestaltungsbeispiel

3.1.1 Verkehrskonzept

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist von den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich möglich. Die direkte verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke erfolgt über die im Wohngebiet geplanten Erschließungsstraßen, welche direkt von der Skadower Grenzstraße abzweigen.

Die Lage der Anschlusspunkte der geplanten Verkehrsfläche an die Skadower Grenzstraße orientiert sich an einer städtebaulich sinnvollen Grundstücksaufteilung, sodass eine optimale Dimensionierung der einzelnen Grundstücke erreicht wird.

Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregung von Anwohnern, den nördlichen Anschlusspunkt an die Skadower Nordstraße zu verlegen, kann aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht nachgegangen werden. Die beabsichtigte Einordnung der Planstraßen gewährleistet eine angemessene städtebauliche Gliederung des Gebietes.

Der Verlauf der Verkehrsfläche sichert die Erschließung des gesamten Areals. Zusätzliche, entsprechend kleiner dimensionierte Verkehrsflächen (Zufahrten) sichern die Erreichbarkeit der östlich gelegenen Grundstücke.

Das auf das Notwendige dimensionierte Maß der Fahrflächen trägt ökologischen Ansätzen Rechnung und geht von einer gegenseitigen Rücksichtnahme aus, die bei dem seltenen Begegnungsfall von LKW/PKW entstehen kann. Der Lichtraum der Straßen ist für den genannten Begegnungsfall ausreichend dimensioniert.

Die Verkehrsflächen gewährleisten in ihrer Dimensionierung das Befahren durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug des kommunalen Entsorgers (ALBA) und der Feuerwehr mit zügiger Fahrtmöglichkeit. Als Fahr- und Wendemöglichkeit ist das bereits bestehende Straßennetz sowie die im Süden vorgesehene Wendeanlage mit $R = 10,00$ m nutzbar. Ein Rückwärtsfahren ist nicht erforderlich.

Da es sich um die Neuerschließung von Baulandflächen handelt, sind Park- und Stellplätze derzeit nicht vorhanden. Flächen für private Stellplätze (Garagen/Carports) sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen. Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind pro angefangene 100 qm Wohnfläche je ein Stellplatz nachzuweisen. Zusätzlich sind entlang der südlichen Gebietszufahrt ca. 12 Besucherstellplätze vorgesehen. Die weiteren Verkehrsflächen sind nicht von ruhendem Verkehr freizuhalten (Rettungswege).

Die für die innergebietliche Erschließung im Anschluss an die Skadower Grenzstraße neu zu gestaltende private Verkehrsfläche wird unter Berücksichtigung des Vorschriftenwerkes, wie der EAE 85/95 und des städtischen Verkehrskonzeptes, vorgesehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es folgende zeichnerisch festgesetzte Flächen, die als private Straßenverkehrsfläche mit maßgebender Erschließungsfunktion dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen sollen:

Planstraße

Anliegerstraße mit maßgebender Erschließungsfunktion (privat)

Str.-Kat. D V; $V_e = 40$ km/h

Straßenraumbreite:	7,50 m
Fahrbahnbreite:	4,75 m
Achsmaß Fahrbahn:	2,375 m
Bankett:	0,75 m
Versickerungsbereich:	2,00 m

- Mulde: 1,00 m
- Bankett: 0,50 m (beidseitig der Mulde)

Zufahrten

- Straßenraumbreite:** 6,25 m
- Fahrbahnbreite: 4,75 m
- Achsmaß Fahrbahn: 2,375 m
- Bankett: 0,75 m (beidseitig)

Die Randstreifen sind mit kulturfähigem Boden anzudecken und zu begrünen. Für die Sammlung des Niederschlagswassers sind begrünte Mulden vorgesehen (Versickerung).

3.1.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Gemäß den im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung bisher geführten Abstimmungen und vorliegenden Stellungnahmen der Versorgungsträger wird eine Ver- und Entsorgung des Wohngebietes nach Verlegung der inneren Medienleitungen und deren Anschlüsse an die vorhandene Infrastruktur wie folgt möglich:

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann mit Trinkwasser druck- und mengengerecht versorgt werden. Die Trinkwasserbereitstellung erfolgt über die vorhandene Versorgungsleitung DN 80 PE in der Skadower Grenzstraße für Grundstücke, die unmittelbar an der Straße liegen. Im Wohngebiet wird die Versorgungsleitung als Ringleitung zur Versorgung der einzelnen Grundstücke in den Erschließungsstraßen neu verlegt.

Diese Trinkwasserleitung wird nördlich und südlich in die Versorgungsleitung in der Skadower Grenzstraße eingebunden.

Löschwasser kann im Bedarfsfall aus dem vorhandenen und geplanten Trinkwassernetz in Höhe von 24,0 m³/h als Grundschutz entnommen werden. Der anliegende Versorgungsdruck ist für Löscharbeiten ausreichend.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der unmittelbar an die Skadower Grenzstraße angrenzenden Grundstücke ist durch Verlegung von Hausanschlusskanälen zum vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 Steinzeug gesichert.

Die übrigen Grundstücke werden durch den Aufbau einer inneren Erschließung in Richtung des vorhandenen Schmutzwasserkanals in der Skadower Grenzstraße entsorgt.

Niederschlagswasserableitung

Ein Kanalnetz zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht nicht. Das anfallende Niederschlagswasser von den Mischverkehrsflächen wird, begünstigt durch den vorhandenen, sickerfähigen Baugrund, über ein kombiniertes Mulden-/ Rohrrigolensystem mit Notüberläufen zu den vorhandenen Gräben in den Untergrund versickert. Der rechnerische Nachweis ist bei der Erschließungsplanung vorzulegen.

Bei der Niederschlagswasserableitung stellen die Straßenbegrenzungslinien (geplante Grundstücksgrenzen) gleichzeitig die Wasserscheide zwischen der Straßenverkehrsfläche und den privaten Grundstücken dar. Das bedeutet, dass die Grundstücksentwässerung auf den Grundstücken und nicht auf dem Straßenraum erfolgen muss.

Die Bemessung des erforderlichen unterirdischen Raumes erfolgt mit den Mindestbreiten der DIN 1998.

Als Leitungszonen werden zunächst folgende Raumbreiten vorgehalten:

Trinkwasserzone:	0,80 m
Gaszone:	0,70 m
Schmutzwasserzone:	1,20 m
Elektrozone:	0,50 m
Nachrichtenzone:	0,40 m

Gasversorgung

Die Gasversorgungsleitungen der Gasversorgungsbetriebe Cottbus befinden sich in der Skadower Grenzstraße und Skadower Nordstraße. Die Erschließung ist von beiden Straßen möglich, wird jedoch vorzugsweise über die Skadower Grenzstraße erfolgen. Die Versorgung des Wohngebietes ist mit einer Mitteldruckleitung DN 50 möglich.

Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt aus dem vorhandenen Netz der enviaM in der Skadower Grenzstraße und der Skadower Nordstraße.

Innerhalb des B-Plangebietes ist keine Energieversorgungsanlage vorhanden. Dazu sind der Bau einer neuen Trafostation und die Führung der Versorgungsleitungen bis an die einzelnen Grundstücke erforderlich.

Die angedachte Versorgungsfläche für die Trafostation hat eine Größe von 12 m² (3,00 x 4,00 m). Der Standort der Station ist vorzugsweise im Süden des Plangebietes vorgesehen. Er richtet sich nach der vorhandenen Straßenführung und befindet sich somit direkt an der Skadower Grenzstraße.

Straßenbeleuchtung

Die im B-Plangebiet vorgesehenen Straßen und Plätze müssen DIN- und VDE- gerecht beleuchtet werden. Die Einspeisung der Straßenbeleuchtung über vorhandene Bestandsleitungen ist möglich. Die Belange der Straßenbeleuchtung sind bei der Erschließungsplanung mit der Elektroenergieversorgung Cottbus, Bereich Stadtbeleuchtung, konkret abzustimmen.

Fernmeldeversorgung

Das geplante Baugebiet wird fernmeldetechnisch ebenfalls über die vorhandene Fernmeldeleitung in der Skadower Grenzstraße erschlossen. Die Telekom AG ist rechtzeitig vor Baubeginn in die notwendigen Erschließungsmaßnahmen einzubeziehen.

Entsorgung des Restmülls

Für die Gewährleistung der Müllabfuhr ist gemäß der Stellungnahme des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung die Entsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug erfüllt. Die Befahrbarkeit mit diesen Fahrzeugen ist bei der Wahl der Fahrbahnbreiten und der Knotenpunktausbildung fahrgeometrisch berücksichtigt worden. Ein Rückwärtsfahren des Müllfahrzeugs ist auszuschließen und nicht erforderlich.

Zudem sind Stellplätze für Müllbehälter auf den Grundstücken selbst zu schaffen und gemäß § 39 Abs. 1 BbgBO mindestens 2 m von den Grundstücksgrenzen entfernt zu errichten.

Zur Sicherstellung der Müllentsorgung sind die Abfallbehälter der jeweiligen Grundstücke, die nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können am Tag des jeweiligen Entsorgungstermins so im Straßenraum aufzustellen, dass die Standorte direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden können, aber dennoch keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs erfolgt.

3.1.3 Räumliches Konzept / Nutzungen

Die Bebauung des Areals soll gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dienen. Geplant sind 31 Eigenheime in Form von einzeln stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Unter dem Aspekt der Stadtumbauproblematik sollen die im Osten gelegenen Grundstücke mit geringerer Dichte bebaut werden. Für die hier größer dimensionierten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes sollen bezüglich der Grundstücksgröße und des Maßes der baulichen Nutzung abweichende Festsetzungen getroffen werden.

Geplante Nebenanlagen oder Einrichtungen, die einer untergeordneten Nutzung dienen, müssen der Ausübung der Wohnnutzung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dienlich sein.

Die Anordnung der Baufenster ist parallel zur Straßenbegrenzungslinie orientiert. Die Baufenster haben eine Tiefe von 16,00 und 20,00 m und einen Abstand von 3,00 m bzw. 4,00 m an der Skadower Grenzstraße zur Straßenbegrenzungslinie.

Durch die Lage der Baufenster wird eine klare Gliederung der Grundstücksnutzung in halböffentliche (Vorgärten) und private Bereiche (Gärten, Terrassen) angestrebt.

In zwei Fällen ist die Entfernung des Baufensters mit 5,25 m angedacht. Dieser Abstand wurde aus Symmetriegründen (mögliche Baufenster in Bezug auf die Verkehrsfläche) gewählt und eröffnet zudem die Option einer großzügigeren Vorgartengestaltung.

Die geplante Größe der Bebauungsgrundstücke liegt zwischen 530 m² und 2400 m².

Die geplante Anzahl der möglichen Wohngrundstücke zieht keinen neuen Bedarf an öffentlichen Kinderspielplätzen nach sich. Die auf den Grundstücken ausreichend vorhandenen Freiflächen ermöglichen die Anlage von individuellen Kinderspielangeboten auf den Grundstücken selbst.

Ein neuer Bedarf an öffentlichen Sport-, Spiel- und Grünflächen ergibt sich für die Stadt allein aus der Neuausweisung des Plangebietes nicht. Die im Stadtteil Skadow vorhandenen Angebote, wie der sich in der Nachbarschaft befindliche Sportplatz, decken auch den mit dieser Bebauungsplanung entstehenden Neubedarf.

Ein zusätzlicher Bedarf an Versorgungseinrichtungen ergibt sich aufgrund des bereits ausreichend vorhandenen Angebotes nicht.

Die Bebauungsplanung zielt auf eine weitgehend umweltbewusste Gestaltung der Grundstücke. Die aus der Grünordnungsplanung grundstückskonkret getroffenen Erhaltungs- oder Pflanzfestsetzungen sollen die baubedingten Eingriffe in den Boden und die Natur kompensieren. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Pkt. 4.3 sowie im Umweltbericht unter Pkt. 2.6 ausführlich beschrieben.

3.2 Zusammenfassung Umweltbericht

Durch die Nutzung eines aufgelassenen Gewerbestandortes zur Ansiedlung eines Wohngebietes wird der jetzige sehr negativ wirkende Zustand des Anwesens durch den Abriss und die Entsiegelung beseitigt. Dadurch wird das Siedlungsbild insgesamt aufgewertet.

Die Nachnutzung dieses Standortes minimiert den Eingriff in den Boden, vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser/Grundwasser und in schützenswerte Biotope. In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen.

„Bezüglich der analytisch nachgewiesenen Altlastenfläche im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde durch die untere Bodenschutzbehörde auf Grundlage des § 14 I Bundesbodenschutzgesetz die Erstellung eines Sanierungsplanes durch einen

Fachgutachter beauftragt. Diese Sanierungsplanung wird in Folge durch die Behörde als verbindlich erklärt. Somit wird gewährleistet, dass im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Gebietes der belastete Boden saniert wird.

Mit der Beräumung und dem Abriss der aufgelassenen Gebäude, der Verkehrsflächen und Nebenanlagen werden auch die im Umfeld wohnenden Menschen geschützt.

Es wurde kein weiterer Verbrauch an offener Landschaft zugelassen. In geschützte Biotope wird nicht eingegriffen.

Die Lebensräume und Artenvorkommen der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Landschafts- und Naturschutzgebiete werden durch die Ansiedlung des Wohngebietes nicht negativ beeinflusst.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Planvorhaben die Schutzgüter nur sehr gering beeinflusst, aber durch den Abriss und die Beräumung des aufgelassenen Gewerbestandortes ein Gewinn für das Siedlungsbild und die Anwohner erreicht wird. Mit dem Wohngebiet können Eigenheimgrundstücke in einem für Wohnzwecke sehr gut geeigneten Siedlungsraum des Stadtgebiets von Cottbus zur Verfügung gestellt werden.

4.0. Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das im städtebaulichen Leitbild verankerte planerische Konzept umzusetzen, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Zur besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen sind die Baugebiete entsprechend nummeriert. Die Festsetzungen für die einzelnen Baugebiete sind in Nutzungsschablonen (siehe Planzeichnung) zusammengefasst.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes kann der Anspruch auf ruhiges und gesundes Wohnen garantiert und nachbarschützende Wirkungen entfaltet werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 ist gemäß Planzeichenverordnung durch eine Knotenlinie (Planzeichen 15.14.) von den anliegenden Wohngebieten WA 3 und WA 4 aufgrund unterschiedlicher nachstehender Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getrennt.

Das Plangebiet soll vorwiegend der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. Daher erfolgt die Einschränkung einiger ausnahmsweise zulässiger Nutzungen.

Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die im § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (gem. § 1 Abs. 3 BauNVO) allgemein zulässig. Die unter § 4 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen sind unzulässig (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind häufig Lärmbelästigungen verbunden, die eine ruhige Wohnlage nachteilig verändern können. Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen dient deshalb der weiteren Sicherstellung der örtlichen ruhigen Wohnsituation. Durch diese Festsetzungen sollen Störungen, die mit dem Zu- und Abgangsverkehr der

ausgeschlossenen Nutzungen entstehen würden, im Sinne vorbeugender Konfliktvermeidung vermieden werden.

Sonstige das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes können jedoch gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Sie stehen einem ruhigen und gesunden Wohnen nicht entgegen.

Eine aus dem B-Plangebiet und dem Bedarf aus anderen Planungen resultierende Notwendigkeit von Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen gibt es nicht. Der Bebauungsplan schränkt die Möglichkeit, dass sich gebietsversorgende Läden entwickeln und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen, nicht ein.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind auch andere, dem Wohnen zu- und untergeordnete Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung erlaubt. Nebenanlagen oder Einrichtungen, die einer solchen untergeordneten Nutzung dienen, müssen der Ausübung der Wohnnutzung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dienlich sein.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Festsetzung der Grundflächenzahl als Obergrenze (§§ 17, 19, 21a BauNVO)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung die Steuerung der Flächenüberbauung. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes nach erfolgter Bodenordnung (tatsächliche Parzellierung). Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Das festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung beträgt für die Wohngebiete WA1 bis WA4 bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO. Von dieser Obergrenze abweichend wird für das Wohngebiet WA5 aufgrund der größer dimensionierten Grundstücksflächen westlich des Grabens unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nähe zum Entwässerungsgraben bzw. der zu schützenden Baumreihe mit 0,2 eine geringere GRZ festgesetzt.

Damit ermittelt sich die jeweils zulässige überbaubare Grundstücksfläche aus der Formel:

$$A_{\text{Grundstück}} [\text{qm}] \times 0,4 \text{ bzw. } 0,2 = A_{\text{zul. Grundstücksfläche}} [\text{qm}]$$

Für die Grundstücksgrößen werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zur Sicherstellung einer standortgerechten Bebauung ohne übermäßige Verdichtung ein Mindestmaß festgesetzt. Für die im WA1 bis WA4 liegenden Grundstücke wird ein Mindestmaß von 500qm festgesetzt. Im WA5 beträgt das Mindestmaß der Grundstücke 1000qm.

Entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Bei einem Grundstück mit der festgesetzten Mindestgröße von 500qm und einer GRZ von 0,4 (WA1 bis WA4) kann auch ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer groß dimensionierten Grundfläche von ca. 150qm (Walmdachbungalow) mit den üblichen Stellplatzgrößen und Nebenanlagen errichtet werden (Doppelstellplatz ca. 40qm, versiegelte Erschließungsfläche ca. 30qm, Terrasse ca. 12qm, gesamt = 82qm). Für dieses Rechenbeispiel beträgt die versiegelte Grundfläche 232qm. Die zulässiger Weise zu versiegelnde Grundfläche beläuft sich unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen auf 300qm.

Für die Grundstücke im WA5 mit einer festgesetzten Mindestgrundstückgröße von 1000qm und einer maximalen GRZ von 0,2 ergibt sich ebenfalls eine maximal mögliche Versiegelung von 300qm.

Um zu gewährleisten, dass die Grundstücke über eine angemessen dimensionierte, ortstypische Ausstattung mit Gartenfläche verfügen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche unzulässig sind. Die Anwendung der Regelungen des § 21a Abs. 3 kommen nicht zur Anwendung. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstückes ist nicht zulässig.

Es ist zweckmäßig, die Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze und Wege durch Flächenbefestigungen mit einem hohen Fugenanteil gering zu halten.

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zeichnerisch bestimmt. In Übereinstimmung mit der benachbarten Bestandssituation ist im geplanten Wohngebiet eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. (siehe Nutzungsschablone)

Wenn Gebäude unterkellert werden sollen, ist dies unter Beachtung der festgesetzten Höhe des Erdgeschossfußbodens (max. 0,5 m über Straßenhöhe) und der technischen Anforderungen aus der Höhe des Grundwasserstandes möglich. (siehe Pkt. 2.5 – hydrologische Situation)

Die absolute Höhenbegrenzung der Gebäude ist mit der Festsetzung des Höhenmaßes der Traufhöhe (max. 4,50 m) und Firsthöhe (max. 10,00 m) vorgenommen. Zudem wird als Dachneigung 30 – 45° festgesetzt. Damit wird die Bindung für ein höhenmäßiges und harmonisches Einfügen in die Landschaft sowie in die Nachbarbebauung definiert.

Die maßgebende Geländehöhe wird als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen für die Straßen, von der die Grundstückszufahrt realisiert wird, vorgegeben. Der Höhenbezugspunkt wird demnach mit 64,00 m über DHHN 92 für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt.

Begrenzung der Wohneinheiten

Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Damit wird gewährleistet, dass entsprechend den Entwicklungszielen ein Eigenheimgebiet entsteht.

4.1.3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bebauung festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird zeichnerisch als Bauweise die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit fügen sich die neu geplanten Wohnhäuser in der Bauweise in die typische Bebauung der Skadower Grenzstraße ein.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 5 sind jedoch aufgrund des Entwicklungszieles einer aufgelockerten Bebauung nur Einzelhäuser zulässig.

Innerhalb der seitlichen Grenzabstände sind nach § 6 Abs. 9 BbgBO Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze und Garagen müssen, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. (siehe auch Pkt. 4.1, Punkt 5: Nebenplanungsgegenstände - Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports)

Überbaubare Grundstückflächen (§ 23 BauNVO)

Die durch Baugrenzen umschlossenen Baufenster weisen zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren Flächen aus. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände der Hauptgebäude.

Die Baufenster sind mit einer Tiefe von 16,00 bzw. 20,00m und einem Abstand von 3,00m bzw. 4,00m an der Skadower Grenzstraße zur Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzt. In zwei Fällen ist die Entfernung des Baufensters zur Straßenbegrenzungslinie mit 5,25m festgelegt. Dieser Abstand wurde aus Symmetriegründen (mögliche Baufenster in Bezug auf die Verkehrsfläche) gewählt und eröffnet zudem die Option einer großzügigeren Vorgartengestaltung.

Wird von straßenseitigen Baugrenzen abgewichen, ist das zur Wahrung einer ausgerichteten Bebauung nur parallel zur Straßenbegrenzungslinie möglich. Das bedeutet, dass die Hauptgebäude parallel zur Baugrenze einzuordnen sind.

Außerhalb der Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können aber Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

4.1.4. Verkehrsflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch private Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der privaten Grundstücke fest. Die privaten Grundstücke sind durch die Straßenbegrenzungslinie eindeutig abgegrenzt.

Um ein städtebaulich einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, indem sich u. a. die Gebäude zur Planstraße hin orientieren, sind entlang der Skadower Nordstraße Zufahrten zu den Baugrundstücken unzulässig. Die Erschließung der nördlichen Grundstücke wird durch die sich im Gebiet befindliche Planstraße gesichert. Im Übrigen gewährleistet diese Festsetzung die spätere Funktionsfähigkeit des Grabens.

4.1.5. Nebenplanungsgegenstände

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Standort einer ehemaligen Betriebstankstelle. Neben den Angaben der Ersterfassung liegen der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) ein Bericht zur Schätzung II vom Januar 1999 und ein Bericht zur Detailerkundung der ehemaligen Tankstelle vom April 1999 vor.

Im Juli 2007 wurden zur Verifizierung der 1999 ermittelten Belastung weitere Bohrungen durchgeführt und ausgewertet. Die damaligen Messergebnisse wurden bestätigt. Der Boden ist erheblich mit Mineralölkohlenwasserstoffen belastet. Damit ist die Voraussetzung für eine Kennzeichnung im Bebauungsplan gegeben.

Demzufolge wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ein ca. 320 qm großes Areal im Bereich der südlichen Gebietszufahrt umgrenzt und als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Außerhalb der gekennzeichneten Fläche ist entsprechend den Angaben der UABB die Entwicklung eines Wohngebietes unproblematisch und mit der vorhandenen Altlast vereinbar.

Eine Sanierung des Standortes ist sowohl technisch machbar als auch wirtschaftlich zumutbar. Der Vorhabensträger signalisierte seine Bereitschaft zur Sanierung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Baubegleitend soll ein Austausch des belasteten Bodens durch unbelasteten erfolgen. Durch fortschreitende Beprobungen der Sohle und der Stöße der Sanierungsgrube wird die Kontaminationsfreiheit und somit der Sanierungserfolg gegenüber der UABB nachgewiesen. Das nach erfolgreicher Bodensanierung sicher zu erwartende Abklingen der Belastungen im Grundwasser soll mittels mehrjährigem Grundwassermonitoring ebenfalls nachgewiesen werden. Eine Nutzung des Grundwassers ist somit bis zur Freigabe durch die UABB untersagt.

Über oben genannten Inhalt der Bodensanierung einschl. Grundwassermonitoring lässt die Behörde derzeit auf Grundlage des § 14 I Bundesbodenschutzgesetz einen Sanierungsplan durch einen Fachgutachter aufstellen. Auf Grundlage der Messergebnisse des Lausitz-Märkischen Ingenieurbüros vom 08.10.2007 kann die im Bebauungsplan zu kennzeichnende belastete Fläche räumlich eindeutig eingegrenzt werden.

Die Sanierungsplanung soll noch im Oktober 2007 vorliegen und durch die UABB für verbindlich erklärt werden. Somit wird sichergestellt, dass eine Entwicklung des Gebietes erst möglich, wenn eine Sanierung des verunreinigten Bodens erfolgt ist und diese durch die UABB anerkannt wird.

Nach der erfolgten Sanierung des betroffenen Areals ist eine Nachnutzung durch Wohnbauflächen unbedenklich. Dennoch wurden, um keinen Imageschaden des Gebietes herbeizuführen, die notwendigen Erschließungsflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher Prämissen so eingeordnet, dass der betroffene Bereich innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche (Erschließungsstraße bzw. Besucherstellplätze) liegt. Eine sensible Nachnutzung des Bereiches wird damit ausgeschlossen.

Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Norden und Osten des Gebietes sind parallel zum Entwässerungsgraben Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zeichnerisch festgesetzt und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Damit wird einer Forderung der Unteren Wasserbehörde aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung entsprochen. Entsprechend dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) ist der Entwässerungsgraben ein Gewässer 2.

Ordnung. Im § 87 BbgWG ist geregelt, dass bei Gewässern 2. Ordnung die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen innerhalb eines 5m-Streifens parallel zur Uferlinie (=Böschungsoberkante) der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bedürfen.

Der ebenfalls durch die Untere Wasserbehörde aufgestellten Forderung nach der Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für den o. g. Bereich kann im Bebauungsplan nicht entsprochen werden. Eine entsprechende Festsetzung würde eine unverhältnismäßige Wertminderung der betroffenen Privatgrundstücke bedeuten. Zudem ist die Zugänglichkeit zum Grabensystem zu Pflegezwecken auf der Grundlage des § 84 BbgWG geregelt. Demnach haben die Anlieger des Gewässers die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Ferner haben sie die Uferstrandstreifen in einer Breite entsprechend der Festlegung der Wasserbehörde so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Der westlich des Grabens bestehende Gehölzbestand wird zum Erhalt festgesetzt.

Die Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde, die an der Skadower Nordstraße befindliche Grabenüberfahrt als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild rückzubauen und den Graben somit als offenes Gewässer auszubilden, kann im Bebauungsplan nicht aufgegriffen werden. Die Möglichkeiten der Festsetzungen im B-Plan werden im § 9 BauGB aufgeführt. Dieser Katalog ist abschließend. Die möglichen Festsetzungen basieren ausschließlich auf städtebaulichen Gründen. Demnach kann eine rein landschaftsplanerisch motivierte Ausgleichsforderung nicht im B-Plan umgesetzt werden. Zudem fordert die Untere Wasserbehörde für den Fall, dass die bestehende Grabenüberfahrt rückgebaut wird, die Neuanlage einer Ersatzüberfahrt an anderer Stelle des Plangebietes. Somit würde durch den Rückbau der Überfahrt auch kein Ausgleich erzielt werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports

Festsetzung auf Grundlage: §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO, § 43 BbgBO

Der geplante Straßenraum ist bewusst nicht auf die Aufnahme von Stellplätzen in ausreichender Zahl ausgelegt. Es sind lediglich im Bereich der südlichen Zufahrt Flächen für Stellplätze für die Aufnahme möglichen Besucherverkehrs festgesetzt.

Für die Schaffung notwendiger PKW-Stellplätze müssen deshalb insbesondere Flächen innerhalb des Baugrundstückes vorgesehen werden. Pro angefangene 100qm Wohnfläche muss in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren je ein Stellplatz auf der privaten Grundstücksfläche nachgewiesen werden. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich in Allgemeinen Wohngebieten nach § 12 Abs. 2 BauNVO sowie nach § 21a BauNVO.

Demnach können Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.

Um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, sind Stellplätze und Garagen/Carports in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Dadurch wird gewährleistet, dass Garagentore hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen und ein PKW mit genügend großer Haltemöglichkeit vor einer/einem Garage/Carport ohne Störung des fließenden Verkehrs stehen kann.

Garagenflächen mit nicht mehr als 3,00 m Wandhöhe sind gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO ohne Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze zulässig. Die an den Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände der/des Garage/Carports dürfen nach Landesrecht eine Länge von 9,00 m nicht überschreiten.

Versorgungsflächen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Der Standort für die Trafostation ist zeichnerisch festgesetzt und hat eine Größe von 12 m² (3,00 x 4,00 m). Er richtet sich nach der vorhandenen Straßenführung und befindet sich im Süden des Plangebietes an der Skadower Grenzstraße.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 81 BbgBO.

Gebäudegestaltung

Auf der Grundlage des § 81 BbgBO sind zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes sowie einer harmonischen Entwicklung der Gebäude- und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzungen greifen nur im notwendigen Umfang in die baugestalterischen Freiheiten der späteren Grundstückseigentümer ein und sollen durch die Festsetzung von harmonisierenden Rahmenbedingungen eine Mindestqualität gegenseitig angepasster Gestaltung der Dachneigung und der Dachform sichern.

Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie zur Dachneigung sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen und begründet. Die Festsetzung zur Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen und Garagen/Carports. Hier können auch Flachdächer ausgebildet werden.

Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich der Satzung unzulässig. Anlagen der gem. § 8 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lauflichtanlagen sowie Laserwerbung sind unzulässig.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs.1a BauGB)

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wurden im Rahmen der Abwägung aus den Vorschlägen des landschaftspflegerischen Begleitplans ermittelt.

1. Festsetzung

Befahrte Wege, Fußwege und sonstige befestigte Flächen innerhalb der Eigenheimstandorte sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2. Festsetzung

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist als Ersatz für die Baumfällungen 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum zu pflanzen. Obstbäume bei der Pflanzung in den privaten Gärten sollten einen Stammumfang von mindestens 12-14 cm und die Qualität Hochstamm aufweisen.

Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung wird empfohlen, die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

3. Festsetzung

Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes 1 Laubbaum oder 10 Laubsträucher zu pflanzen.

Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung wird empfohlen, die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

4. Festsetzung

Die Außenwandflächen von Nebengebäuden ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 20 qm mit selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Je 2 lfd. Meter Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu setzen.

Bei Pflanzungen gemäß der oben genannten Festsetzung wird empfohlen, die in der Gehölzliste aufgeführten Arten zu verwenden.

Die im Umweltbericht enthaltene Empfehlung zur Einbeziehung von Hauptgebäuden in diese Festsetzung wird im B-Plan nicht aufgegriffen. Fassaden von Hauptgebäuden werden häufig zur Wärmedämmung mit Vorsatzschalen versehen, die unter Umständen konstruktionsbedingt nicht zur Berankung geeignet sind.

A. Gehölzliste als Empfehlung:

Laubbäume

Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"

Obstbäume

Süßkirschen: „Burlat“, „Hedelfinger Riesenkirsche“, „Dönissens Gelbe Knorpelkirsche“, „Büttners Rote Knorpel“, „Querfurter Königs-kirsche“,

	„Große Prinzessinkirsche“, Schneiders Späte Knorpelkirsche, „Teickners Schwarze Herzkirsche“
Sauerkirsche:	„Morellenfeuer“, Koröser Weichsel“, „Diemitzer Amarelle“, „Königin Hortense“, „Ludwigs Frühe“, „Rote Maikirsche“
Apfel:	„Goldparmäne“, „Alkmene“, „Hasenkopf“, „Boskoop“, „Brettacher“, „Cox Orange“, „Glockenapfel“, „Geheimrat Dr. Oldenburg“, „Gravensteiner“, „Jacob Lebel“, „Gelber Köstlicher“, „Klarapfel“, „Wilhelmapfel“, „Gewürzluiken“, „Geflammter Kardinal“, „Roter Eiserapfel“, „Zitronenapfel“
Birnen:	„Clapps Liebling“, „Alexander Lucas“, „Gute Conference“, „Pastorenbirne“, „Nordhäuser Winterforelle“
Pflaumen:	„Hauszwetsche“, „Mirabelle von Nancy“, „Wangenheimer Frühzwetsche“, „Große Grüne Reneklode“.

Laub-Sträucher:

Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Sal-Weide	Salix caprea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Graugrüne Rose	Rosa dumalis
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum u. Hybr.
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum u. Hybr.
Stachelbeere	Ribes uva-crispa u. Hybr.

Heckenpflanzen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre

Kletterpflanzen:

Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis vitalba
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus

4.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**Bodendenkmal**

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, weist in seinem Schreiben vom 22.12.2006 daraufhin, dass „mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist.“ Gemäß Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) wird folgender Hinweis gegeben: „Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und

Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG): Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.“

5.0 Auswirkungen der Planung

Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 wird durch die Planung eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Planung zieht zudem den Rückbau des vorhandenen Gebäudebestandes der Gewerbebranche nach sich, welcher in der Planzeichnung entsprechend markiert ist.

Sämtliche Planungsleistungen werden vom privaten Investor finanziert und belasten den kommunalen Haushalt der Stadt nicht.

6.0 Durchführung und weiterführende Maßnahmen

Änderung FNP

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus wird vom Bebauungsplan berührt. Um den Entwicklungszielen der Planung entsprechend Rechnung zu tragen, muss der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden.

Auf weitere laufende Planungen oder Verträge sowie Erschließungsarbeiten und Genehmigungsverfahren hat die Aufstellung des B-Planes keine Auswirkungen.

Erschließung

Die Kosten für die komplexe Erschließung werden vom Investor getragen und auf die Grundstückspreise umgelegt.

In Vorbereitung der Herstellung der Erschließungsanlage schließt der Vorhabenträger mit der Stadt Cottbus einen Vertrag, der sowohl Art und Umfang der Erschließungsanlage als auch die Kosten und die Übergabe der dafür notwendigen Flächen regelt. Entsprechende Details zum Umfang der Erschließungsmaßnahmen werden gesondert geregelt.

Bodenordnung

Der Vorhabenträger hat nach dem Erwerb und der Bebauungsplanung die Neuordnung des Bodens (Parzellierung und Teilung der öffentlichen von den privaten Flächen) und die katastermäßige Eintragung der gebildeten Grundstücke durchzuführen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegen dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geordnete Grundstücksverhältnisse vor.

7.0 Städtebauliche Bilanz

Fläche des Geltungsbereichs	31.900 m²
davon	
Bestand	
ehemaliges Gewerbegebiet	15.450 m ²
Frischwiese	13.868 m ²
Graben	2.582 m²
Planung	
Baugebietsfläche - Allgemeines Wohngebiet	
davon	
<u>WA 1 bis 5</u>	28.184 m²
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	10.658 m ²
Gartenfläche	17.526 m ²
Verkehrsfläche	3.726 m²
Gesamtfläche	31.900 m²
Versiegelung von Flächen	
WA 1 – WA 4	20.490 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ 0,4)	8.496 m²
WA 5	7.684 m ²
zulässige Grundfläche (GRZ 0,2)	1.537 m²
Verkehrsfläche	3.726 m ²
versiegelte Fläche	2.554 m²
Mulden / Bankett	1.172 m ²
Gesamtfläche der Versiegelung	12.587 m²

8.0 Zusammenfassung

Mit der Planaufstellung werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von 31 Eigenheimen geschaffen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Punkte gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

Übergeordnete Planungen werden nicht berührt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherung der Bevölkerung sind beachtet.

Immissionen und sonstige schädliche Einwirkungen sind nicht vorhanden. Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Die im Textteil des B-Planes unter Punkt 4.4 aufgeführten „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sollen die zukünftigen Bauherren umfassend über zu beachtende Belange zu Bodendenkmalen informieren.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Naturhaushaltes (Wasser, Klima, Luft, Boden, Rohstoffe) werden durch die Erarbeitung eines Umweltberichtes und die Integration von dessen wesentlichen Aussagen in die Begründung sowie von Empfehlungen für Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs beachtet.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert und die unvermeidlichen geringen Beeinträchtigungen am Standort ausgeglichen.

Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen führt zu einem qualitativ anspruchsvollen Siedlungsrandbereich.

Belange der Wirtschaft, der verbrauchsnahe Versorgung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Infrastruktur sowie die Versorgung mit Arbeitsplätzen werden durch die geringe Größe des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Die technische Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrserschließung werden gewährleistet.