

Stadt Cottbus

Stadtteil Kiekebusch

Bebauungsplan

„Wohnbebauung Spreestraße“

Planstand : Januar 2006 (Satzungsbeschuß)

Begründung

-gemäß § 9 Abs. 8 BauGB-

Impressum

Vorhaben	Stadt Cottbus Stadtteil Kiekebusch Bebauungsplan „Wohnbebauung Spreestraße“
Planstand	Januar 2006 Satzungsbeschluss
Plangeber	Stadt Cottbus vertreten durch : Baudezernat / Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus
Träger des Vorhabens	Bauherrengemeinschaft <u>Werner und Ingrid Kockott</u> Hauptstr. 74 in 03058 Cottbus , <u>Tersesa Brix</u> Spreestraße 48 in 03058 Cottbus
Plansatzung	Bau-Ingenieurbüro Christel Schiel Schumannstr. 14 in 03099 Kolkwitz
Grünordnerischer Fachbeitrag	Dipl.-Ing. Karlheinz Reiche Garten- und Landschaftsarchitekt Elisabeth-Wolf-Str. 61 in 03042 Cottbus
Vermessung	Vermessungsbüro Wolfgang Schultz Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Madlower Hauptstr. 7 in 03050 Cottbus
Gebiet	Stadt Cottbus Stadtteil Kiekebusch Gemarkung Kiekebusch Flur 1 Flurstücke 536 tw. ,1226 tw ,1356 tw. ,1357 ,1358 tw. ,

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Erforderlichkeit / Anlaß / Ziel	4
1.2 Rechtsgrundlagen /Rechtswirkungen /Verfahren	4
2. Rahmenbedingungen / Bestand	6
2.1 Regionale Bedingungen / Planungsrahmen	6
2.2 Zustandserfassung	8
2.2.1 Nutzungsstrukturen	8
2.2.2 Verkehr / Stadttechnik	8
2.2.3 Topografie / Boden / Gewässer	10
2.2.4 Klima / Umwelt	10
2.2.5 Lebensgemeinschaften	11
2.2.6 Sonstiges	11
3. Städtebauliches Leitbild	12
3.1 Entwurf	12
3.1.1 Konzept Verkehr / Stadttechnik	12
3.1.2 Nutzungskonzept	13
3.1.3 Räumliches Konzept / Orts- und Landschaftsbild	14
3.1.4 Umwelt / Natur- , Landschafts- und Immissionsschutz	14
4. Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
4.1 Geltungsbereich	16
4.2 Grundgestaltung und Erschließung	17
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung /Mindestmaße der Grundstücke	17
4.2.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	18
4.2.3 Verkehrliche Erschließung	19
4.3 Nebenplanungsgegenstände	19
4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	20
4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	21
5. Auswirkungen der Planung	21
6. Durchführung und weiterführende Maßnahmen	21
7. Zusammenfassung	22
8. Anlage 1 :Flächenbilanz	23
Anlage 2 :Pflanzliste- Empfehlungen für zu pflanzende Bäume und Sträucher	24
Anlage 3 :Querprofil der Planstraße	25

1. Allgemeines

1.1 Erforderlichkeit / Anlaß / Ziel

Erforderlichkeit Die Städte und Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen ,sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist . Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ,die baulich entwickelt werden soll .

Die vorgesehene bauliche Entwicklung erfüllt nicht die Anforderungen des § 35 Abs. 1 BauGB.

Darüber hinaus sind öffentliche Belange berührt und die Erschließung ist nicht gesichert ,so dass nach § 35 Abs. 2 BauGB kein Baurecht besteht und nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden können .Daneben soll der Bebauungsplan durch konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Baurecht für solche Nutzungen schaffen , die sich am Umfeld orientieren und den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung Rechnung tragen .

Entwicklungsziele sowie die Lösung von möglichen Konflikten können dabei am besten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ,d.h. durch eine Baurecht schaffende Satzung gesichert werden .

Anlaß Anlaß für das Bebauungsplanverfahren ist das Interesse einer Bauherrengemeinschaft, die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen im Sinne des § 3 BauNVO zu entwickeln . Sie hat sich gegenüber der Stadt Cottbus bereit erklärt , die für ein Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen zu erarbeiten ,sie der Stadt Cottbus für die erforderlichen Beschlussfassungen bereitzustellen sowie die erforderlichen Erschließungsanlagen herstellen zu lassen .

Details zum Umfang der Erschließungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung sollen in einem Erschließungsvertrag geregelt werden .

Ziel Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel ,Baurecht für die Errichtung von 3 Eigenheimen im Landschaftsschutzgebiet und deren gesicherte Erschließung zu schaffen sowie dabei den Nachweis zu erbringen ,dass die mit der beabsichtigten Entwicklung verbundene Nutzungsänderung des Bearbeitungsgebietes (räumlicher Geltungsbereich) den Anforderungen der §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB umfassend Rechnung trägt .Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzungen verbindlich regeln und eine mit dem vorhandenen baulichen Umfeld sowie den Belangen des Landschaftsschutzes konfliktfreie geordnete städtebauliche Entwicklung sichern .

1.2 Rechtsgrundlagen / Rechtswirkungen / Verfahren

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ,zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) *Gemäß § 233 Abs. 1 des vorgenannten BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung des BauGB durchgeführt .*
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 ,zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.April 1993 (BGBl. I , S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58 , BGBl. III ,213-1-6)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.Juli 2003 (GVBl. Bbg I, S. 210) ,zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. I ,S. 242)
 - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

Kartengrundlage	Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes erstellt. Die Plangrundlage genügt den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 .
Rechtswirkungen	Der Bebauungsplan (B-Plan) enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung eines begrenzten Gebietes der Gemeinde .Auf der Grundlage eines Leitbildes ,welches die beabsichtigte städtebauliche Ordnung beschreibt, wird er erarbeitet und in ein dafür vorgeschriebenes demokratisches Verfahren gebracht .Die bekannten ,ermittelten und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen .Der B-Plan wird als gemeindliche Satzung geltendes Recht für seinen Geltungsbereich. Ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig ,wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen .Der B-Plan ist kein Fachplan .Er klärt z.B . nicht Details zur stadttechnischen Erschließung ,zur Verkehrs- oder Freiflächenplanung . Technische Einzelheiten spielen nur insoweit eine Rolle ,wie sie Auswirkungen auf gesetzlich vorgeschriebene Planinhalte haben . Es dürfen nur die in § 9 BauGB aufgeführten Inhalte geregelt werden .Daneben können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen <u>nachrichtlich</u> und auf Landesrecht beruhende Regelungen ,wie örtliche Bauvorschriften ,als Festsetzungen übernommen werden .Der B-Plan darf die Baufreiheit nur im notwendigen Maß einschränken . Er ist nach § 9 Abs. 8 BauGB zu begründen .
Verfahren	Im Aufstellungsverfahren wurden folgende Schritte durchlaufen : 1. Aufstellungsbeschuß der ehemaligen Gemeindevertretung Kiekebusch vom 15.09.2003 2. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom 10.06.2004 3. Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung vom 09.07.2004 4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 06.07.2004 5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ,Nachbargemeinden und Stadtämter mit Schreiben vom 19./20.08.2004 auf der Grundlage einer B-Planfassung vom Juli 2004 (Vorentwurf) 6. Erarbeitung einer für die öffentliche Auslegung bestimmte Planfassung vom Februar 2005 unter Beachtung der zur Planfassung vom Juli 2004 vorgebrachten Anregungen und Hinweise . Gegenüber der ersten Fassung vom Juli 2004 wurden in der Planfassung vom Februar folgende Veränderungen vorgenommen : . Der Geltungsbereich wurde geringfügig geändert (Teilfläche des Flurstückes 797 –Graben K 140/5- im Planentwurf vom Juli 2004 als Verkehrsfläche festgesetzt , wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, so dass die östliche Geltungsbereichsgrenze nunmehr entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 1226 verläuft). . Die Möglichkeit der Errichtung von Doppelhäusern wurde ausgeschlossen .In der Planfassung vom Februar 2005 ist ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. . Auf die Festsetzung eines Bezugspunktes für die Höheneinordnung baulicher Anlagen wurde verzichtet und dafür Mindest- und Höchstmaße für die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß baulicher Anlagen unter Berücksichtigung des höchsten beobachteten Grundwasserstandes festgesetzt, wodurch die Gebäudehöhen um ca. 0,4 m reduziert werden können . . In der Planzeichnung wurde der Rückbau einer vorhandenen 20 kV-Freileitung und der Verlauf eines neuen 20 kV-Erdkabels des Versorgungsunternehmens enviaM festgesetzt . . Die textliche Festsetzung ,dass Laubbäume in einem Abstand von 1,0 m innerhalb einer Gruppe zu pflanzen sind ,wurde gestrichen .

- . Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet ,der grünordnerische Fachbeitrag integriert .
7. Die Stadtverordnetenversammlung Cotbus beschließt die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens ,billigt das Ergebnis der Abwägung/Behandlung der von Behörden ,sonstigen TÖB ,Nachbargemeinden und Stadtämtern im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen /Hinweise sowie den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom Februar 2005 und die zugehörige Begründung mit anschließender Beschlussfassung in deren öffentlichen Auslegung.
 8. Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Februar 2005 sowie der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 15.08.bis einschließlich 16.09.2005 .
 9. Erarbeitung einer als Satzung zu beschließenden Planfassung mit Begründung , Bearbeitungsstand Januar 2006 ,unter Beachtung des Ergebnisses der Abwägung/Behandlung der von Behörden ,sonstigen TÖB ,Nachbargemeinden ,Stadtämtern und Bürgern zur Offenlage schriftlich vorgebrachten Anregungen / Hinweise .

Gegenüber der Planfassung vom Februar 2005 erfolgte keine Änderung/Ergänzung der Planzeichnung .Im Textteil der Plansatzung wurden die unter Pkte. 1.1 und 1.4 genannten Rechtsgrundlagen aktualisiert .

In der Begründung wurden die Ausführungen zum Verfahren ergänzt und der letzte Absatz unter Pkt. 2.2.2 ,Stadttechnik entsprechend Abwägungsergebnis geändert .

10. Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus billigt am 25.01.2006 das Ergebnis der Abwägung / Behandlung der von Behörden ,sonstigen TÖB ,Nachbargemeinden , Stadtämtern und Bürgern im Offenlegungszeitraum vorgebrachten Hinweise / Anregungen und beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan in der Fassung vom Januar 2006 als Satzung i.V.m. der Billigung der zugehörigen Begründung.

2. Rahmenbedingungen /Bestand

2.1 Regionale Bedingungen /Planungsrahmen

Raumordnung/ B-Päne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen .Soweit
Landesplanung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorhanden sind ,sind die aus den Grundsätzen der Raumordnung und aus Raumordnungsverfahren entwickelten sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung durch die Gemeinde zu berücksichtigen .Die Anpassungspflicht bezieht sich auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung der Satzung .

Der Stadtteil Kiekebusch war bis zum 25.10.2003 eine selbständige Gemeinde im Amt Neuhausen .Durch die Gemeinde- und Gebietsreform vom Oktober 2003 wurde Kiekebusch ein Stadtteil der kreisfreien Stadt Cottbus .

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war Kiekebusch eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Umlandbereich der Stadt Cottbus und liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg .Verflechtungsseitige und versorgungsräumliche Beziehungen im Nahbereich waren somit gründig zum Oberzentrum Cottbus gegeben . Gemäß rechtsverbindlichem Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz-Spreewald (veröffentlicht im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr.22 /1997 S. 456) und Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den Gesamttraum (LEP GR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum (v.27.2.01) ist in Gemeinden ohne ober- oder mittelzentrale Funktionen, zu denen Kiekebusch gehörte, eine Siedlungsentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung ,die von den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung ausgeht ,möglich .Hier darf in der Regel ein Anwachsen von Wohnungseinheiten von 10 % auf der Basis des Bestandes vom 31.12.1999 nicht überschritten werden .

Gemäß Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes der Region Lausitz-Spreewald ist der Planbereich Bestandteil der allgemeinen Siedlungsflächendarstellung .

Die angezeigte Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Raumordnerische Bedenken bestehen nicht. Die geplante Wohnbebauung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten unschädlich und wird die Ortslage raumverträglich abrunden.

- Schutzbereiche** Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Spreeaue südlich von Cottbus“. Das LSG wurde gemäß Naturschutzgesetz vom 04.08.1954 mit Beschluß 03-2/68 des Rates des Bezirkes Cottbus vom 01.05.1968 unter Schutz gestellt. Mit dem BbgNatSchG vom 29.06.1992 wurden gemäß § 78 Abs. 1 alle vor 1990 rechtmäßig festgesetzten Schutzgebiete übergeleitet – der Schutzstatus wurde weiterhin behalten. Das neue BbgNatSchG in der Bekanntmachung vom 06.08.2004 führt weiterhin unter § 78 die Überleitung anderer Vorschriften. Der spezielle Schutzzweck des LSG besteht in der Erhaltung des Spreetales zwischen Neuhausen und dem Branitzer Park. Das LSG enthält buschreiche Wiesen und bewaldete Randhöhen und hat eine Pufferschutzfunktion zwischen den Siedlungsbereichen und dem im Westen angrenzenden Naturschutzgebiet „Biotopverbund Spreeaue“. Das Verfahren zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde von der Stadt Cottbus gemäß Verwaltungsvorschrift Ausgliederungsverfahren vom 27.05.1997, Abschnitt III, Stufe 1, Pkt. 1.1 mit Schreiben vom 11.03.2004 an die zuständige Prüfungsgruppe beim Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) eingeleitet. Geschützte Biotopie gemäß § 32 BbgNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Kampfmittel** Eine Belastung des Plangebietes mit Kampfmitteln ist nicht bekannt. In der Kampfmittelbelastungskarte Stadt Cottbus/Landkreis Spree-Neiße sind keine Verdachtsflächen eingetragen.
- Altlasten** Lt. Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadtverwaltung Cottbus handelt es sich beim Plangebiet nicht um eine Altlastenfläche.
- Denkmale/Bodendenkmale** Denkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.
- Übergeordnete Fachplanungen** Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die das Plangebiet betreffen, sind nicht bekannt.
- Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde** Es gibt keine laufenden oder andere bestehenden Planungen der Gemeinde, die zu beachten sind. Interessen der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht der Gemeinde nicht berührt.
- Planungshoheit der Gemeinde** Die Planungshoheit vermittelt der Gemeinde das Recht, ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gemeindegebiet selbst zu steuern und zu gestalten. In Ausübung ihrer Planungshoheit kann die Gemeinde auf förmliche Planungsinstrumente, wie den Flächennutzungsplan als vorbereitenden und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, zurückgreifen. In der Regel sind Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund des Potentials an Innenbereichsflächen zur Abdeckung des Bedarfs an Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung und örtliche Wirtschaft war aus der Sicht der ehemals selbständigen Gemeinde Kiekebusch die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Es wurde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB eingeschätzt, dass zur Sicherung der gemeindlichen Entwicklung ein oder wenige B-Pläne ausreichend sind. Entsprechend der Zielstellung (Schaffung von 3 Eigenheimen) wurde festgestellt, dass diese Bauleitplanung der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus berücksichtigt den Flächenzuwachs durch die Gemeindegebietsreform 2003 noch nicht. Er wird zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes wird aus vorgenannten Gründen von der Stadt Cottbus i.S. § 8 Abs. 4 S.1 BauGB, d.h. Aufstellung eines vorzeitigen B-Planes, in Anwendung von § 204 Abs. 3 BauGB weitergeführt.

2.2 Zustandserfassung

2.2.1 Nutzungsstrukturen

- Plangebiet** Das Plangebiet wird im wesentlichen durch eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) geprägt. Im östlichen Teil befindet sich der noch nicht ausgebaut Teil der Spreestraße. Eine Teilfläche im Süden des Plangebietes gehört zu einem Wohngrundstück, das auch mit einem Wohngebäude bebaut ist. Innerhalb des Plangebietes selbst sind hingegen keine baulichen Anlagen vorhanden. Öffentliche Grünflächen zählen nicht zu den Nutzungen im Geltungsbereich des B-Planes. Ein Teilstück des Meliorationsgrabens K 140/4 wurde im Rahmen der Planaufstellung entsprechend wasserrechtlichem Bescheid vom 18.11.2004 (Reg.-Nr. :13-12052-012-04) auf einer Länge von ca. 70 m verfüllt.
- Umfeld** Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ende des Stadtteils Kiekebusch. Im Westen und Norden sind Ackerflächen, die im Rahmen der Verpachtung auch weiterhin intensiv genutzt werden sollen. Östlich des Plangebietes sind in den zurückliegenden 3 Jahren Gartenflächen zu Wohngrundstücken umgenutzt worden. Auf den nördlich daran angrenzenden Flächen befinden sich Kleingärten mit meist massiven Bungalows. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngrundstück, das mit einem Wohngebäude bebaut ist und bisher den nördlichen Abschluß der Wohngrundstücke westlich der Spreestraße bildet.
Wohn – und Hauptgebäude stehen meist straßenbegleitend, in den Grundstückstiefen befinden sich Kleingärten. Die Parzellierung der Wohngrundstücke ist, gemessen an der eher dörflich geprägten Struktur Kiekebusch's, mittel- bis kleinteilig.
- Landschaftsbild** Der Landschaftsraum zwischen der Bebauung Madlower Str./Spreestr. mit den Hausgärten und der Spree einschl. ihrer vorgelagerten Gehölzbestände sowie der Bahnlinie im Norden ist weitgehend offen und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
- Maß der Nutzung** Der Stadtteil Kiekebusch war ursprünglich durch eine relativ lockere Bebauung mit hohem Grünanteil geprägt. In der jüngeren Vergangenheit im Nahbereich und darüber hinaus entwickelte Wohngrundstücke sind dagegen relativ klein. Die Überbauung liegt im Durchschnitt bei 40 % der jeweiligen Grundstücksflächen. Die Bebauung mit Wohngebäuden ist überwiegend durch 2 Vollgeschosse entsprechend neuer brandenburgischer Bauordnung geprägt, d.h. das Dachgeschoß bildet künftig das obere Vollgeschosß. Die Traufhöhen liegen oftmals höher als 4,5 m, weil Drempele oder Sockel ausgebildet wurden.
- Versorgung** Die materielle Versorgung in Kiekebusch ist eingeschränkt. In der Ortsmitte existieren ein Bäcker mit eingeschränktem Angebot an Waren des täglichen Bedarfs sowie ein Blumengeschäft. Teilweise werden Waren periodisch in mobilen Verkaufsständen angeboten. Von den Einwohnern werden jedoch primär die Einkaufsmöglichkeiten im Lausitz-Park sowie im südlichen Cottbuser Stadtgebiet genutzt.

2.2.2 Verkehr / Stadttechnik

- Verkehr** Das Plangebiet grenzt an den nördlichen Teil der ausgebauten Spreestraße. Die Spreestraße wie die südlich kreuzende Madlower Str. sind als Anliegerstraßen in die Bauklasse V, Zeile 5, eingestuft. Bei der Bemessung der mit Fördermitteln gebauten Straßen wurde die LKW-Verkehrshäufigkeit mit 1 bis 6 Fahrzeuge/Std. angesetzt. Sie sind gemäß Beschilderung für Achslasten von 2,8 Tonnen ausgelegt.

Die Spreestraße (Flurstück 1226) ist bis in Höhe des nördlichsten Abwasserschachtes der in der Straße liegenden Abwasserleitung mit Betonpflaster befestigt. Der verbleibende nördliche Teil endet an der Grenze zum Flurstück 535/5 (Höhe Meliorationsgraben). Dieser Teil ist nur mit einer sandgeschlämmten Schotterdecke ohne grundhaften Ausbau befestigt. Durchgangsverkehr belastet nicht die von der Planung berührten Flächen.

Der öffentliche Verkehrsraum in der ausgebauten Spreestraße liegt bei 6,0 bis 6,5 m Breite. Innerhalb des Plangebietes liegt die Breite bei ca. 4,0 bis 4,5 m. Hier ist eine Verbreiterung zu Lasten der privaten Grundstücke auf der Westseite der Spreestraße erforderlich. Die Kosten dafür sind von den betroffenen Grundstückseigentümern zu tragen, da von Seiten der Stadt Cottbus in diesem Bereich keine Maßnahmen vorgesehen sind. Die Erweiterung des Querprofils in westlicher Richtung wurde mit der Stadt abgestimmt, da eine Inanspruchnahme des östlich gelegenen Entwässerungsgrabens K 140/5 auszuschließen ist.

Fahrzeuge werden im Stadtteil traditionell auf den Grundstücken abgestellt. Die lt. BbgBO nachzuweisende Stellplatzanzahl ist praktisch meist nie ausreichend. Auf Grund der vorgesehenen Grundstücksgrößen ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Bedarf auf den Grundstücken nachgewiesen werden kann.

Die ausgebaute Spreestraße verfügt nicht über separate Gehbahnen oder Rad- bzw. Fußwege. Ein entsprechendes Erfordernis kann auch für die mit der Planung vorgesehenen Ausbaumaßnahmen nicht begründet werden.

Die Anbindung von Kiekebusch an das ÖPNV-Netz ist gesichert (Linien 25 + 41). Die vom Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 600 m südlich im Kreuzungspunkt Bahnhofstraße/Kiekebuscher Hauptstraße. Bis zum Haltepunkt der Deutschen Bundesbahn am östlichen Ortsrand beträgt die Entfernung ca. 1,2 km.

Stadttechnik

Das Plangebiet kann durch Anbindung an in der Spreestraße befindliche Ver- und Entsorgungsleitungen bedarfsgerecht erschlossen werden.

Hier befinden sich eine Trinkwasserleitung PE 75 und ein Schmutzwasserkanal DN 200, der in Höhe des Grundstückes Spreestraße 48 endet. Der Versorgungsdruck bei Trinkwasser beträgt im Planbereich minimal 3,4 bar und maximal 4,2 bar.

Löschwasser kann aus dem Trinkwassernetz bis zu einer Menge von 24 m³/h zur Verfügung gestellt werden.

Die Versorgung mit Gas ist über eine über das Plangebiet hinausgehende Flüssiggasleitung (Teil der zentralen Versorgung von Kiekebusch) möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist über eine 0,4 kV-Leitung, die in der Spreestraße liegt und über das Plangebiet hinausgeht, gesichert. Des weiteren verläuft durch das Plangebiet ein im Straßenkörper liegendes 20 kV-Erdkabel.

Die Telekommunikationsversorgung kann aus den bestehenden Netzen gesichert werden. Eine Freileitung verläuft durch das Plangebiet an der Ostseite der Spreestraße.

Niederschlagswasser wird gegenwärtig vor Ort versickert. Eine zentrale Regenwasserkanalisation besteht nicht und ist langfristig auch nicht vorgesehen.

Wertstoffe und Hausmüll, der auf den Grundstücken an der Spreestraße anfällt, wird durch ein Entsorgungsunternehmen satzungsgemäß abgefahren. Einzelne Wertstoffe, wie Glas, werden an zentralen Standorten gesammelt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche berücksichtigt die Möglichkeit der Einordnung der notwendigen Leitungen in Fortsetzung des Querprofils der Spreestraße.

Ein Erfordernis für zentrale Einrichtungen der stadttechnischen Versorgung im Plangebiet, wie z.B. Pump- und Trafostationen kann derzeit nicht begründet werden.

Sofern erforderlich, sind diese im Rahmen der nachfolgenden Fachplanungen zu bestimmen.

2.2.3 Topografie / Boden / Gewässer

Topografie	Das Gebiet ist der Großlandschaft Lausitzer Becken und Heideland ,differenziert als Landschaftseinheit Cottbuser Sandplatte ,zuzuordnen . Diese Landschaftseinheit ist eine flachwellige ,sandig lehmige Platte von 75-155 m ü NHN Höhe mit flachen Muldentälern und dem Spreetal . Der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen sind relativ eben .Die größte gemessene Höhe (75.60 m DHHN) liegt im südlichen Geltungsbereich . Die Durchschnittshöhe liegt bei 75.00 m DHHN .
Boden	Eine zum Stichtag 27.09.2002 durchgeführte Baugrunduntersuchung (3 Bohrungen und 3 Sondierungen) zeigt , - dass der Baugrund grundsätzlich tragfähig ist,jedoch aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse (insbesondere Torfhorizonte im Einflussbereich der Gründungen) eine geotechnische Betreuung der Gründungsarbeiten angeraten wird , - dass im Erkundungsgebiet keine homogenen Erdstoffschichtungen anliegen, - dass weiche bis locker gelagerte Bereiche bis ca. 2,6 m unter Gelände reichen , - dass die Mächtigkeit der zwischengelagerten ,sehr setzungsempfindlichen Ton- und Torfhorizonte 0,5 bis 1 m betragen , - dass die Torflagen ein sehr hohes Schwell- bzw. Schrumpfvermögen haben - dass die Lehmschichtung der Frostklasse F 2 bis F 3 ,die Sandschichtung Frostklasse F 1 und F 2 zugeordnet werden , - dass die Gründungen generell auf bewehrten Bodenplatten mit bewehrten Streifenrost erfolgen sollten , - dass die angeschnittenen Grundwasserstände bei minus 0,9 m bis 1,0 m liegen , - dass mit einer lokal unzureichenden Versickerung zu rechnen ist , - dass die enggestuften Sande nur bedingt zur Verdichtung geeignet sind und hier ggf. ein sandwichartiger Einbau im Wechsel mit Betonrecycling oder weitgestuften Kiessanden erfolgen sollte . Die Aussagen zum Baugrund dienen nur der allgemeinen Information ! Für die einzelnen Baumaßnahmen wird die Untersuchung des Baugrundes empfohlen !
Wasser	In einer vom Landesumweltamt erteilten aktuellen Auskunft zu den Grundwasser- verhältnissen vom 07.02.2005 wird ausgesagt ,dass - bei einer vollen Funktionsfähigkeit des im Planungsbereich vorhandenen Graben- systems mit flurnahen bis geländegleichen Grundwasserständen zu rechnen ist , - der höchste beobachtete GW-Stand (HGW) bei 75,20 m ü NHN mit einem Wie- derkehrintervall von 100 Jahren gemäß der Auswertung der Messstelle 4252 9089 in Kiekebusch zu erwarten ist , - die regionale GW-Fließrichtung nach Norden gerichtet ist, - nach der geologischen Karte Sande mit bindigen Beimengungen zu erwarten sind, die nach Starkniederschlägen die Ausbildung von temporären Schichtenwasser bewirken können . Östlich des Flurstückes Spreestraße und somit nur an den Geltungsbereich angren- zend ,liegt der Graben K 140/5 (Oberflächengewässer II. Ordnung) mit dem Einzugs- gebiet Spreestraße/Madlower Str . Er soll auch beim geplanten Ausbau der Spree- straße die Abführung der Niederschlagswässer übernehmen . Der in Ost-West-Richtung führende und auf dem Flurstück 536 liegende Graben K 140/4 ist nach 1970 zur Melioration angelegt worden . Er hat keine Verbindung zum Graben K 140/5. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurde eine partielle Verfüllung des Grabens K 140/4 bei der unteren Wasserbehörde beantragt (ca. 75 m ab Spreestraße in west- liche Richtung) und entsprechend Bescheid der unteren Wasserbehörde vom 18.11.2004 bereits ausgeführt . In der Plangrundlage ist der aktuelle Grabenbestand dargestellt .

2.2.4 Klima /Umwelt

Klima	Das Klima im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf .
-------	--

Es herrscht ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 570-690 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Durch den baulichen Bestand im Umfeld werden die extremen klimatischen Einflüsse gemildert, Gehölzstrukturen wirken ausgleichend auf das Mikroklima.

Luft Das Plangebiet ist Teil des sich westlich fortsetzenden Kaltluftentstehungsgebietes in der Spreeaue, welches an die Offenlandschaft gebunden ist. Die Gehölzstrukturen fördern die Frischluftbildung.

Immissionen Das Plangebiet wird weder durch Lärm noch durch Geruchsimmissionen sowie Erschütterungen belastet.
Der Abstand zu einer nahegelegenen Bahntrasse der DB in der Gemarkung Branitz (Cottbus-Görlitz) beträgt ca. 380 m. Beeinträchtigungen für die beabsichtigte Wohnbebauung sind damit ausgeschlossen.

2.2.5 Lebensgemeinschaften

Plangebiet und Umfeld sind aufgrund der anteiligen Bau- und Grünflächen (Gärten) sowie der intensiv genutzten Ackerflächen anthropogen stark beeinflusst und somit artenarm. Gleiches trifft auch auf den Graben K 140-4 aufgrund der planmäßigen Meliorationsarbeiten zu.

Biotopbestand Im Plangebiet wurden folgende Biotope erfasst (Grundlage Biotopkartierung Bbg).
- Intensivacker (L), ohne Ackerunkräuter, Zahlencodierung 09130
- Sonstige vegetationsfreie Flächen ohne sichtbare aktuelle anthropogene Nutzung (AO), Feldwege, Zahlencodierung 11273
- Gräben, unbeschattet, weitgehend naturfern, ohne Verbauung (FGU/FGO), Zahlencodierung 01131/33
- Gärten (PGE), Zahlencodierung 10111
- Dörfliche Ruderalfluren, Randbereiche der Ackerflächen (PRD), Zahlencodierung 10121,

Fauna Nachstehende Vogelarten sind durch das stark anthropogen geprägte Umfeld (Eigenheimbebauung und Gärten) anzutreffen: Grünfink, Rotkehlchen, Blaumeise, Gr. Fliegenschnapper, Haussperling, Gartenrotschwanz, Zaungrasmücke, Amsel, Singdrossel.
Die umliegenden Gärten einschl. Obstgehölze sind Lebensraum nachstehender Spinnentiere, Schmetterlinge sowie Netz-, Zwei- und Hautflügler: Stachelbeerspanner, Gartenkreuzspinne, Gemeine Flurfliege, Großer Frostspanner, Goldafter, Segelfalter, Großer Kohlweißling, Johannisbeer Schwebfliege, Hornisse, Gemeine Wespe.
Auf den Ackerflächen und im Umfeld der Spree sind nachstehende Säugetiere anzutreffen: Reh, Feldhase, Wildkaninchen, Igel, Feldspitz- und Feldmaus, Eichhörnchen, Maulwurf.
Für wildlebende Tiere ergeben sich am Standort Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge (Felddüngung) und Beeinträchtigungen durch die Grabenpflege.

Bewertung Der Bestand im Plangebiet ist aus der Sicht des Naturschutzes ohne wesentliche planerische Relevanz. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes finden sich die für extensiv genutzte Siedlungsflächen typische Lebensgemeinschaften insbesondere in den Gartenbereichen an.
Für das Ortsbild und die Herausbildung einer eigenen Identität besitzt der Standort kein Potential.

2.2.6 Sonstiges

Eigentumsverhältnisse Die Flurstücke 536 und 1356, 1357 und 1358 sind in Privatbesitz. Das Flurstück 1226 (Spreestraße) ist gemeindliches Eigentum.

Die Eigentümer der privaten Grundstücke beabsichtigen ,diese für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen /zu vermarkten .

Grundstücks- Die Grundstücksflächen sind im Hinblick auf ihre Größe und geplante Zuschnitte für
struktur die beabsichtigte Nutzung und unter Beachtung besonderer Anforderungen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) geeignet .

3. Städtebauliches Leitbild

3.1. Entwurf

- Entwicklungs- ■ Im Plangebiet sollen 3 Eigenheime in Form von einzeln stehenden Gebäuden ent-
ziele stehen . Ziel ist es , kostenbewusst zu planen und zu bauen .
- Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage ,der Lage im LSG sowie des Landschaftsbildes sollen sich die beabsichtigten Bebauungen sowohl in das vorhandene bauliche Umfeld als auch in die Landschaft einfügen .
 - Gebäudeabmaße und –gestaltung sollen sich am bebauten Umfeld orientieren .
 - Neuversiegelungen sollen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden .
 - Zur Erschließung ist die Spreestraße weiter auszubauen .Fahrgeschwindigkeiten sind durch geeignete Maßnahmen zu reduzieren .
 - Die weitere Erreichbarkeit des nicht von der Planung berührten Teils des Flurstückes 1356 von der Spreestraße ist zu sichern .
 - Geeignete Festsetzungen zur Bepflanzung von nicht überbaubaren Flächen sollen einen angemessen angepassten Übergang zum verbleibenden Landschaftsraum gewährleisten und damit den Belangen des LSG umfassend Rechnung tragen .
 - Die vorgesehene Standortentwicklung ist als abschließende Ortsrandbebauung zu planen und zu realisieren .

3.1.1 Konzept Verkehr / Stadttechnik

Verkehr Die in mittlerer Höhe des Flurstückes 1226 endende Verkehrsflächenbefestigung der Spreestraße ist bis an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches weiterzuführen . Die Befestigungsbreite (Betonpflaster) der Spreestraße beträgt hier ca. 5,5 m . Die Spreestraße ist gemäß des vor Jahren erfolgten Ausbaus als Anliegerstraße der Bauklasse V eingestuft worden.

Es wird beim Straßenquerschnitt auf eine durchgehende befestigte Breite von 4,75 m bei einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 6,5 m orientiert .Die Einordnung einer Wendemöglichkeit soll insbesondere den Anforderungen von Feuerwehr und sonstigen Kommunalfahrzeugen wie Wertstoffe- und Hausmüllabholung Rechnung tragen . Da sich der weitere Ausbau der Spreestraße auf eine Länge von ca. 50 m beschränken soll und gut einsehbar ist ,sind besondere Maßnahmen für den Begegnungsfall nicht notwendig – ein Ausweichen / Begegnen von Fahrzeugen kann im Wendebereich gesichert werden..

Aus den vorgenannten Gründen wird mit einer Wendemöglichkeit auch den Anforderungen des § 4 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO entsprochen .Die vorgesehenen Baugrundstücke sollen eine direkte Zufahrt von der Planstraße bzw. vom Wendebereich erhalten . Die Straßenhöhe des auszubauenden Teiles der Planstraße wird in der Planzeichnung nicht festgesetzt .Sie ist Bestandteil der Ausführungsplanung . Die Anschlusshöhe ist jedoch im bereits befestigten und grundhaftausgebauten Teil (Bereich des Entwässerungsschachtes) der Spreestraße vorgegeben.

Die vorhandenen Zufahrten zu den Gartengrundstücken östlich des Plangebietes bleiben unberührt .

Zur Sicherung der Erreichbarkeit der südwestlich vom Plangebiet liegenden Teilfläche des Flurstückes 1356 ist eine unbefestigte Zufahrt mit Anbindung an den Wendebereich planerisch als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 1356 festzusetzen .Diese Zufahrt soll nicht Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche werden .Es wird empfohlen ,diese als Rasenweg auszuführen . Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken abzusichern .Stellplätze im Straßenraum werden nicht vorgesehen .

Der Ausbau der Spreestraße im Plangebiet soll als gemischte Verkehrsfläche ohne gesonderte Fuß- und Radwege erfolgen.
Die Einordnung der Nutzungen im vorgesehenen Straßenraum ist dieser Begründung als Anlage beigelegt (Pkt. 8.3) .

Stadttechnik Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden ausschließlich im öffentlichen Straßenraum eingeordnet .Alle Grundstücke werden mit Trinkwasser ,Strom ,Gas und Telekommunikation versorgt .
Die Trinkwasserversorgung kann durch Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung PE 75 um ca. 60 bis 80 m und Verlegung von 3 Hausanschlußleitungen (pro Eigenheim ein Hausanschluß), ausgehend von dieser verlängerten Leitung ,gesichert werden .
Schmutzwasser kann durch eine Verlängerung der in Höhe Spreestraße 48 endenden Leitung (DN 200) gesichert werden .Im Rahmen der mit den Ämtern der Stadtverwaltung abzustimmenden nachfolgenden Fachplanung ist zu klären , ob der Anschluß der einzelnen Baugrundstücke über eine Druckentwässerung erfolgen soll oder ob ein Freispiegelkanal mit Hebewerk zu errichten ist .
Die Versorgung mit Elektroenergie kann über ein in der Spreestraße und über das Baugebiet hinaus laufendes 0,4 KV –Erdkabel gesichert werden .
Die Straßenbeleuchtung wird abgesichert .
Die Telekommunikationsversorgung kann aus im Umfeld vorhandenen Netzen gesichert werden .
Die Versorgung mit Gas ist durch Anschlüsse der künftigen Wohngebäude an die in der Spreestraße liegende und über das Plangebiet hinausgehende Leitung der Rheingas SpreeGas GmbH Kolkwitz möglich .
Die Versorgung mit Löschwasser kann mit 24 m³/h aus dem Trinkwassernetz sowie mit mobiler Technik von Berufs- oder Freiwilliger Feuerwehr gesichert werden .Die Errichtung von Flachspiegelbrunnen ,Zisterne ,etc. ist nicht erforderlich .Der Grundschutz für das Plangebiet (48 m³/h entsprechend Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche TW-Versorgung) kann damit gewährleistet werden ,was vom Sachgebiet Brandschutz der Berufsfeuerwehr Cottbus auf Nachfrage am 22.12.2004 bestätigt wurde .
Die Entnahme von Löschwasser aus dem TW-Netz ist aus einem Unterflurhydranten (ca. 50 m südlich des Plangebietes) im ausgebauten Teil der Spreestraße möglich .
Eine Regenwasserkanalisation wird nicht aufgebaut. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern .Das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist in den östlich verlaufenden Graben K 140/5 abzuleiten .Hierzu bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde nach § 28 Brandenburgischen Wassergesetz .Technische Details und sonstige Anforderungen sind mit der Erschließungsplanung aufzuzeigen .
Wertstoffeffassung und Müllentsorgung erfolgen über die COSTAR GmbH Cottbus. Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Müllfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t und mit einer Länge von 10 m .Die Erfassung erfolgt, mit Ausnahme von Glas ,auf den Grundstücken . Für Glas stehen Container in der Turnstraße (am Sportplatz) ,ca. 400 m südwestlich des Plangebietes ,bereit.

3.1.2 Nutzungskonzept

Struktur Das Baugebiet soll ausschließlich dem Wohnen dienen .
Vorgesehen sind 3 Eigenheime in Form von einzeln stehenden Häusern.
Die Baufenstertiefen von 25 m sind zur Einordnung der Wohngebäude und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO ausreichend.
Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO in einem Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen unzulässig sein .
Es wird eine klare Gliederung der Grundstücksnutzung in halböffentliche (Vorgärten) und private Bereiche (Gärten ,Terrassen) angestrebt.
Die Grundstücksgröße wird durchschnittlich 1200 m² betragen .

Die halböffentlichen Bereiche befinden sich zwischen der Straßenbegrenzungsfläche und den Wohngebäuden .
Der sensiblen Lage des Plangebietes Rechnung tragend sollen die zum freien Landschaftsraum orientierten privaten Bereiche eine angemessene Grüngestaltung erfahren.

Versorgung/
Grünflächen

Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen oder privaten Versorgungseinrichtungen entsteht für die neuen Bewohner nicht . Aufgrund des geringen Bevölkerungszuwachses sind innerhalb des Plangebietes auch keine öffentlichen Grünflächen notwendig . Das Spielen für kleine Kinder ist auf den Grundstücken sicherzustellen .Ein separater Spielplatz für die älteren Kinder kann auf Grund des geringen Flächenbedarfes aus dem Zuwachs im Plangebiet nicht begründet werden ,da auch die funktionelle Mindestgröße solcher Anlage unterschritten wird .Gleiches gilt auch für Kinder über 6 Jahre .
Der Flächenanteil der bereits öffentlichen Spreestraße wird bedarfsgerecht erweitert. Dabei werden Teile der bisher privaten Grundstücke zur Verfügung gestellt .
Die vorhandene Grundstücksstruktur wird verändert .Im südlichen Teil des Plangebietes soll ein schmaler Weg die Erschließung der nicht von der Planung berührten Fläche des Flurstückes 1356 sichern . Auf dieser Fläche soll keine Wohnbebauung entstehen .

3.1.3 Räumliches Konzept /Orts- und Landschaftsbild

Orts- und
Landschafts-
bild

Das Ortsbild wird im Plangebiet neu gestaltet . Die vorgesehene Bebauung erfolgt straßenbegleitend und einreihig .Die Spreestraße erhält eine lineare Weiterführung der Bebauung auf der Westseite ,die Erlebbarkeit des Raumes wird um ca. 80 m nach Norden verlagert .
Der Straßenraum wird durch Flächenerweiterung und Ausbaumaßnahmen neu gestaltet und durch entstehende Einfriedungen definiert .
Im Orts- und Landschaftsbild in Gänze wird durch die vorgesehene Standortentwicklung ausschließlich im unmittelbaren Standortbereich verändert .
Der Großgrünbestand auf der Ostseite der Spreestraße bleibt erhalten und wird den Bereich auch weiterhin mit prägen .

Bebauung/
Architektur

Die Gebäudestellung zur Straße (Trauf- oder Giebelstellung) ,wie auch der Abstand zur Straße können von den Bauherren frei gewählt werden .Es wird aber auf eine parallele Anordnung der Straßenfassade auf die Straßenbegrenzungslinie orientiert . Die Architektur der Gebäude soll modern ,aber auch möglichst zurückhaltend sein , insbesondere auf die sensible Lage am Rande des NSG und FFH-Gebietes .
Es wird angestrebt ,keine Anonymität ,Monotonie und Uniformiertheit aufkommen zu lassen ,aber auch keinen hemmungslosen Individualismus zuzulassen .
Die beiden Lösungen werden erreicht ,wenn sich der einzelne Bauherr wieder einer gemeinsamen Gestaltungsidee unterordnet und sein Grundstück als Teil des Ganzen auffaßt .
Materialien ,Formen und Farben aller nach außen zeigenden Bauteile , Fassaden , Dächer und Öffnungen sind deshalb so zu wählen ,dass sich die neu entstehenden Gebäude harmonisch in die Landschaft und die vorhandene Ortsrandbebauung einfügen .

3.1.4 Umwelt-,Natur-,Landschafts- und Immissionsschutz

Eingriff

Zur Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahmen wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet ,dessen wesentliche Ergebnisse nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden .
Der Tatbestand des Eingriffs ist am Standort gegeben . Die geomorphische Gestalt des Plangebietes wird planmäßig verändert. Die Nutzung der Grundstücke wird sich ändern .Mit der Realisierung des Vorhabens wird Ackerfläche in Wohn- und Gartenland umgewandelt .Die Naturnähe des Standortes geht verloren ,Teile der Grundstücke werden unwiderruflich versiegelt und die Bodenstruktur wird weitestgehend verändert.

Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Lebensraum und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser .

Die Fläche wird insbesondere durch die Präsenz von Menschen stärker anthropogen belastet .

Der Gehölzbestand und damit das Vegetationsvolumen wird sich gegenüber dem Istzustand stark erhöhen.

Veränderungen des Kleinklimas sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes kaum zu erwarten .

- Vermeidung Der Verlust an Bodenfläche ist direkt nicht kompensierbar ,so dass der Ausgleich durch Baumpflanzungen als Substitution über das Schutzgut Arten und neue Biotope erfolgen muß .Der Mutterboden (vorwiegend aus der Ackerfläche) ist während der Bauzeit zu sichern und danach auf den künftigen Vegetationsflächen wieder einzubauen.
- Es handelt sich somit um einen temporären Eingriff ,der mit dem Einbau wieder ausgeglichen ist .
- Mit der Anlage der Pflanzflächen und Hausgärten wird die Mutterbodenschicht insgesamt verbessert .
- Der Versiegelung wird durch Einsatzverbot von Beton und Schwarzdecke und Verwendung und Anwendung von wasserdurchlässigen Material bzw. luftdurchlässiger Bauweisen entgegengewirkt .
- Durch die Bautätigkeit mit Grundwasserabsenkung erfolgt nur vorübergehend eine Störung der Hydroisohypsen (Grundwassergleichen).
- Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist durch die Einschränkung der Versiegelung und die reduzierte Grundflächenzahl GRZ nur gering beeinträchtigt .
- Der Abfluß des Niederschlagswassers von der Verkehrsfläche in den straßenbegleitenden Graben K 140-5 wird durch Ableitung gesichert .Das Niederschlagswasser bleibt dem Wasserkreislauf erhalten .
- Durch die geringe Größe des Plangebietes wird das Klima (Binnenklima) nur in einem sehr geringem Umfang beeinträchtigt .
- Mit den Pflanzgeboten (größere Verschattung) können die Defizite ausgeglichen werden .
- Durch den Einbau moderner Heizungssysteme ,ggf. auch Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwassererzeugung ,wird der Schadstoffausstoß gering gehalten .
- Die Artenvielfalt ist durch die bisherige intensive Bewirtschaftung und Grabenmelioration anthropogen stark beeinträchtigt .
- Mit der Biotop-Umwandlung (dörfliche Ruderalflure bzw. Grabenverfüllung) zu Gärten und Gehölzflächen ist eine Erhöhung der Artenvielfalt zu erwarten.
- Mit der Durchsetzung der Pflanzgebote wird eine intensive Durchgrünung der Baugrundstücke gewährleistet .
- Der Zugang zum freien Landschaftsraum wird in der vegetationsfreien Zeit für Spaziergänger und Erholungssuchende nicht behindert .
- Auf den relativ großen Baugrundstücken werden für die Bauherren gute Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenendgestaltung sowie zur Gartenarbeit geschaffen .

- Ausgleich Entsprechend dem Vorrang zur Vorsorge, hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor Ausgleich und Ersatz .
- Ein Eingriff ist ausgeglichen ,wenn nach Beendigung des Eingriffs erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen nicht entstehen .Weiterhin dürfen der Naturhaushalt in seiner Leistungsfähigkeit und das Landschaftsbild nicht eingeschränkt werden .
- Im Plangebiet befinden sich keine nach § 32 BbgNatSchG unter Schutz stehenden Biotope. Der Eingriff stellt in der Hauptsache Biotopumwandlungen dar.

Die Kompensation des Eingriffs auf den Baugrundstücken erfolgt durch Baumpflanzungen – die max. bebaubare Fläche von ~1240 m² erfordert gemäß Pflanzgebot (je angefangene 100 m² überbaubare Fläche eine Baumpflanzung) die Pflanzung von 13 Bäumen zusätzlich zu den Pflanzungen auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gestaltung des Landschaftsbildes an den westlichen und nördlichen Grundstücksseiten) .

Das bisher offene Landschaftsbild wird durch eine gestaffelte Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen am Nord- und Westrand des Plangebietes verändert und aufgewertet.

Ersatzmaßnahmen Bei konsequenter Umsetzung der vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen können Eingriffe ausgeglichen werden ,so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich werden .
Das betrifft nahezu alle Schutzgüter .Ein Ausgleich in das Schutzgut Boden wäre aber nur über eine Entsiegelung entsprechender Flächen im Umland möglich .Solche sind nicht vorhanden .

Immissionsschutz Nach derzeitigen Erkenntnisstand sind besondere Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

Prüfung der UVP-Pflicht Da das Verfahren gemäß § 233 BauGB in der ab 20.07.2004 gültigen Fassung auf der Grundlage des bis dahin gültigen Baugesetzbuches durchgeführt wird ,besteht keine Verpflichtung für einen Umweltbericht gemäß § 2a des seit 20.07.2004 gültigen BauGB . Die beabsichtigte Standortentwicklung bedarf ferner keiner Umweltverträglichkeitsprüfung ,da der Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche entsprechend UVP-Gesetz ,Anlage 1 ,Nr. 18.7 nicht erreicht wird .Ein entsprechendes Erfordernis konnte aus dem Ergebnis der Prüfungsstufe 1 des Ausgliederungsverfahrens (Schreiben des MLUV –ehemals MLUR vom 23.04.2004) nicht abgeleitet werden . Entsprechend der vorgesehenen Reduzierung der für ein Reines Wohngebiet max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 darf die zulässige Überbauung im Plangebiet bei max. 1.240 m² liegen .
Aus vorgenannten Gründen bedarf es auch keiner Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des UVP G .
Da der als Naturschutzgebiet ausgewiesene unmittelbare Spreeuferbereich vom Plangebiet ca. 500 m entfernt liegt ,ist eine auch eine Prüfung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der bis 20.07.2004 gültigen Fassung nicht erforderlich.
Insgesamt wird festgestellt ,dass die Planumsetzung zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt .

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune ,das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt ,welches die zukünftige Eigenart und den Zweck des Gebietes beschreibt , verwirklichen zu können ,werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht .

4.1 Geltungsbereich

Kartengrundlage Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes mit Liegenschaftsgrenzen angefertigt .Er genügt den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

Abgrenzung Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte so ,dass alle Flächen westlich der Spreestraße ,die von den betroffenen Grundstückseigentümern für eine Vermarktung zu baulichen Zwecken und zur Sicherung notwendiger Erschließungsanlagen dienen , in die Planung eingebunden sind .

Der räumliche Geltungsbereich schließt die in der Gemarkung Kiekebusch ,Flur 1
gelegenen Flurstücke 1226 tw. ,536 tw. ,1356 tw. ,1357 und 1358 tw. ein .

Der Geltungsbereich wird

- im Osten durch den Graben K 140/5 (Flurstück 797) ,
- im Süden durch das Wohngrundstück Spreestr. 48 (Flurstück 1358 tw.) , durch die
Spreestraße (Flurstück 1226) und die Garten- und Ackerfläche (Flurstück 1356 tw) ,
- im Westen durch die Garten- und Ackerflächen (Flurstücke 1356 tw. und 536 tw.)
- im Norden die Ackerfläche (Flurstück 536 tw.) und die Spreestraße (Flurstück
1226) begrenzt .

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,52 ha .

Davon entfallen auf die geplanten Nutzungsbereiche:

- | | |
|---|-----------|
| - Wohnbaufläche einschl. Pflanzstreifen | ~0,411 ha |
| davon 350 m² Pflanzstreifen | |
| - Verkehrsfläche (Spreestr.+Wendehammer) | ~0,091 ha |
| - Zufahrt für Flurstück 1356 (Geh- und Fahrrecht) | ~0,018 ha |

Eigentums- verhältnisse	Die Flurstücke 536 und 1356 ,1357 und 1358 sind in Privatbesitz. Die Verkehrsfläche (Flurstück 1226) ist kommunales Eigentum .
----------------------------	---

4.2 Grundgestaltung und Erschließung

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung /Mindestmaße der Grundstücke

Art der bau- lichen Nutzung	Das Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festge- setzt .Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes (max. nur 3 Baugrundstücke mit je ca. 1.200 m²) werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
--------------------------------	--

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes entfaltet nachbarschützende Wirkung
und soll den Anspruch auf ruhiges und gesundes Wohnen garantieren .

Darüber hinaus wird mit der Festsetzung WR den Belangen des LSG ,insbesondere
seiner Schutzanforderungen entsprochen .

Im Hinblick auf den Ausschluß der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird einge-
schätzt ,dass für diese bezüglich des Standortbedarfs eine wertschöpfende Betreibung
nicht zu ermöglichen ist und zum anderen ein erhöhter Besucherverkehr bzw. eine
erhöhte Belastung der Spreestraße ausgeschlossen werden soll .

Die Festsetzung einer anderen Nutzungsart (WA –allgemeines Wohngebiet) oder MD
(Dorfgebiet) hätte darüber hinaus nicht den allgemeinen Entwicklungszielen entspro-
chen und ggf. zu Konflikten mit den Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken
geführt . Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nördlich und westlich
des Plangebietes wird der beabsichtigten Nutzung nicht entgegenstehen ,da die
Belange der Landwirtschaft im Rahmen der Vermarktung der Flächen zu beachten
sind und nur so ein konfliktfreies Nebeneinander gewährleistet werden kann .

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen	Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 Wo begrenzt – diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird städtebaulich damit begründet, dass damit die Errichtung dem Dorfrand widersprechender ,großer Wohngebäude verhindert wird ,Verkehrsflächen und Stellplätze für Kfz gering gehalten werden und eine entsprechende lockere Bebauung gesichert wird .
---	---

Bei Einzelhäusern sind 1 WE plus Einliegerwohnung ,somit max. **2 Wohnungen**
je Wohngebäude ,gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig .Mit dieser Festsetzung
wird das Ziel der Bauleitplanung ,schwerpunktmäßig einen Eigenheimstandort zu
schaffen ,unterstützt.

Die Anzahl 2 Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht neben der üblichen
Wohnform mit einer Familie ,auch 2 Generationen in einem Gebäude unterzu-
bringen ,was sozial vernünftig ist und ländlichen Wohnformen entspricht .

Maß der baulichen Nutzung Zur Steuerung des maximalen Versiegelungsgrades als wichtige Kenngröße für die Bebauungsdichte und entscheidende Maßzahl für die Eingriffe in den Naturhaushalt wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (**GRZ**) festgesetzt .
Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind bei der GRZ abweichend zum § 17 BauNVO mit nur 0,3 festgesetzt .Damit wird aufgrund der Lage im LSG einer Verdichtung der Bebauung und überhöhte Versiegelung durch befestigte Flächen (z.B. Zufahrten ,Terrassen ,Stellplätze) entgegengewirkt.
Auch städtebaulich ist diese Herabsetzung der GRZ vertretbar ,da die zur Verfügung stehende und GRZ-relevante Grundstücksfläche bei der festgesetzten Anschlussbreite $b_{\text{mind}} = 20 \text{ m}$ und der bebaubaren Grundstücksfläche ausreichend groß ist.
Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Interesse des Erhalts des Siedlungscharakters auf **II** begrenzt .Die Definition Vollgeschoß ist nach Landesrecht geregelt .
Die Festsetzung OK Gebäude **9,5 m** als Höchstmaß ermöglicht in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der Dachneigungen **38 ° bis 50 °** eine großzügige Gestaltung der Dachgeschossausbauten und macht den Einbau von Einliegerwohnungen möglich.
Diese Festsetzungen berücksichtigen auch die vorhandenen Gebäudeabmessungen im Umfeld .
Die Festsetzung zur Höheneinordnung von baulichen Anlagen durch Minimal- und Maximalwerte für die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoß schließt unnatürliche Geländebewegungen (Abgrabungen,Aufschüttungen) aus und berücksichtigt die hydrologischen Bedingungen im Standortbereich .Ausgeschlossen wird mit den festgesetzten Werten auch ,dass sich entgegen dem Umfeld eine Bebauung herausbildet, deren Sockelhöhen unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Möglichkeiten stark variieren und das Gesamterscheinungsbild stören können .
Durch die geringen Gebäudehöhen werden sich die Gebäude dem Landschaftsbild gut anpassen .Gleichzeitig wird gewährleistet ,dass moderne Wohngebäude mit heute üblichen Geschosshöhen entstehen können .
Der Begriff Vollgeschoß ist in der BbgBO definiert .Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen ist im Interesse der Kostensenkung und der Schaffung von Wohnraum vernünftig. Potentiell wird damit bei gleicher Nutzfläche weniger Baufläche versiegelt . Kosten und Materialverbrauch können gesenkt und Grundstücke besser genutzt werden .

Grundstücksbreite Die für die Grundstücke festgesetzte Mindestbreite von **20 m** soll einerseits die Bildung von maximal **3** Baugrundstücken ermöglichen und andererseits den im Bereich Spreestraße und angrenzenden Nebenstraßen üblichen Grundstücksanschlussbreiten an Verkehrsflächen Rechnung tragen ,d.h. sich am Ortsbild orientieren .

4.2.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise **o** entsprechend dem städtebaulichen Leitbild zulässig .
Die Baufenster sind durch Baugrenzen definiert . Ziel ist eine straßenbegleitende Bebauung ,die den Bauherren Gestaltungsspielraum lässt.
Alle baulichen Anlagen sind innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Baufenster in Giebel – oder Traufstellung zu errichten . Den Bezug bildet die Straßenbegrenzungslinie der Spreestraße (Planstraße) . Die Gebäude müssen sich dabei rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie orientieren .
Die Größe der beiden Baufenster ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung der einzelnen Bauvorhaben .

Nebenanlagen Im Interesse der Belange des LSG wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baufenster ausgeschlossen . Diese Flächen sollen ausschließlich der Freiraumgestaltung vorbehalten bleiben .
Nebenanlagen ,die der Stadttechnik dienen ,sollen jedoch per Befreiung zugelassen werden ,wenn eine andere Einordnung zu nicht vertretbaren Kosten führen würde.

Gemeinsam mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird gesichert ,dass der Charakter eines Eigenheimgebietes gewahrt bleibt.
Garagen sollen so angeordnet werden ,dass vor dem Gebäude noch ein Fahrzeug stehen kann ,ohne den Bereich der Planstraße in seiner Nutzung einzuschränken .

4.2.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsfläche	Die Straßenbegrenzungslinie ist die in der Regel neu zu bildende Grenze zwischen öffentlichen Straßenraum und den privaten Grundstücken . Die Breite des Straßenraumes erlaubt alle notwendigen Funktionen innerhalb der Erschließungsfläche zu erfüllen ,ohne dabei verschwenderisch mit dem Bauland umzugehen . Das in der Anlage 3 dieser Begründung dargestellte Querprofil der Planstraße sieht eine befestigte Fahrfläche von 4,75 m innerhalb der festgesetzten Gesamtbreite von 6,5 m vor . Um die ungehinderte Durchfahrt von landwirtschaftlichen Geräteträgern (Arbeitsbreite > 3m) nach Norden zu gewährleisten ,werden keine Verkehrsberuhigungen eingebaut. Der Wendehammer mit Wendekreisdurchmesser von 21 m ,ausgelegt für 3-achsige Müllfahrzeuge ,ist Bestandteil der Verkehrsfläche . Auf der Ostseite der Fahrbahn wird zur Verkehrssicherung gegenüber dem Straßengraben ein 1,0 m breiter Bankettstreifen beibehalten. Über diesen Streifen erfolgt punktartig die Ableitung von Niederschlagswasser .Die Anordnung wird in der Ausführungsplanung vorgegeben . Die Verkehrsfläche erhält im Planverfahren keine gesonderte Höhenfestsetzung. Die Höheneinordnung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung . Wesentlich ist jedoch die Beibehaltung der Anschlusshöhe Straßenpflaster im Bereich des letzten Abwasserschachtes der z.Zt. vorhandenen zentralen Kanalisation . Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche berücksichtigt die Ausbauparameter der bereits ausgebauten Spreestraße in Weiterführung bis zum nördlichen Abschluß des Plangebietes .
Geh- und Fahrrechte	Geh- und Fahrrechte zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 1356 sind festgesetzt ,um planungsrechtlich die Anbindung des vorgenannten Flurstückes an die Spreestraße zu sichern .

4.3 Nebenplanungsgegenstände

Stellplätze	Die entsprechend BbgBO notwendigen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Der öffentliche Straßenraum ist bewusst nicht darauf bemessen ,um hier Stellplätze in ausreichender Anzahl auszuweisen .
Technische Infrastruktur	Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind allgemein zulässig .Damit sollen Beiträge der Eigentümer ermöglicht werden ,auch wenn derartige Anlagen bisher das Orts- und Landschaftsbild nicht bestimmen .

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gebäudegestaltung	Der B-Plan enthält Festsetzungen zur zulässigen Neigung von Dächern von mindestens 38° bis maximal 50 ° und die ausschließliche Zulässigkeit von Sattel- und Krüppelwalmdächern . Diese Festsetzungen tragen den im Umfeld anzutreffenden Dachformen und –neigungen umfassend Rechnung und sollen dazu beitragen ,dass sich das Erscheinungsbild der Hauptgebäude dem vorhandenen Ortsbild anpasst. Für Nebengebäude werden keine expliziten Festsetzungen getroffen ,da für diese im Umfeld neben geneigten Dächern auch Pult- oder Flachdächer üblich sind . Materialien und Farben für Fassaden und Dacheindeckungen sowie zu Dacheinschnitten bzw. Dachaufbauten sind im Umfeld derart vielseitig ,dass sich daraus keine ableitbaren noch spezielle besondere Festsetzungen für das Plangebiet begründen lassen. Gleiches gilt für Einfriedungen .
-------------------	--

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in den Bebauungsplan übernommen .Sie werden aus dem parallel erarbeiteten grünordnerischen Fachbeitrag ,der in seinen wesentlichen Inhalten in die Begründung eingestellt und nach Abwägung mit anderen Belangen übernommen wird .Damit wird den Anordnungen des § 7 Abs. 5 BbgNatSchG entsprochen und über die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden .

Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich .Die Eingriffe werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen .

Flächenversiegelung Die Bodenversiegelung durch die Baumaßnahmen soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden .Der Nutzer darf sein Grundstück nur soweit versiegeln , wie es für den Nutzungszweck erforderlich ist .Damit wird sichergestellt ,dass der Naturhaushalt nicht mehr als unvermeidlich beeinträchtigt wird .

Das bedeutet ,dass der höchstzulässige Versiegelungsgrad ,der sich aus der bereits reduzierten GRZ (0,3 statt max. 0,4) ergibt ,nur ausgenutzt werden kann ,wenn das für die Nutzung des Grundstückes auch tatsächlich notwendig ist. Die Notwendigkeit ist im Baugenehmigungs-/anzeigeverfahren nachzuweisen .

Hoffflächen ,Wege und Müllplätze sind in gas- und wasserdurchlässiger Ausführung vorzusehen ,soweit der Zweck der Fläche keine vollständige Versiegelung erfordert . Mit der Festsetzung des wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wege ,Zufahrten und Terrassen und dem Ausschluß von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen (Betonunterbau ,Fugenverguß ,Asphaltierungen und Betonierungen) wird die Flächenversiegelung eingeschränkt.

Pflanzgebot zum Ausgleich Versiegelung durch Überbauung Das Pflanzgebot entsprechend Textteil (Teil B) ,Pkt. 4.2 dient der Kompensation von Eingriffshandlungen und bezieht sich auf die Bebauung mit Haupt- und Nebengebäuden , Garagen ,überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen auf den überbaubaren Flächen .Der jeweilige Bezug ist somit baugrundstücksbezogen und im Bauordnungsverfahren nachzuweisen .Gemäß der Anlage 2 zur Begründungs werden in der Pflanzliste Empfehlungen zu den zu pflanzenden Bäumen (Obst- und Laubbäume) und Sträuchern gegeben .

Mit der Umsetzung entsteht eine weitere Auflockerung der räumlichen Strukturen .

Pflanzgebot zur Gestaltung des Landschaftsbildes Auf der mit dem Planzeichen 13.2.1 dargestellten Flächenumgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen ,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je angefangene 8,0 m west- und nordseitige Grundstückslängen mindestens 1 hochstämmiger Obstbaum oder 1 Laubbaum und je angefangene 1,0 m west- und nordseitige Grundstückslängen 2 Sträucher oder 2 Obststräucher zu pflanzen . Die zu pflanzenden Bäume sind als Baumgruppen mit jeweils mindestens 3 Bäumen anzulegen .

Als Bemessungsgrundlage für die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze wird die Umgrenzungslänge der Pflanzfläche zum freien Landschaftsraum festgesetzt . Damit ist eine korrekte Zuordnung zu den Baugrundstücken gegeben . Mit der Festsetzung soll dem Ausgleich der Versiegelung auch den Forderungen des Ergebnisses der Prüfungsstufe 1 des Ausgliederungsverfahrens (Schreiben des MLUV – ehemals MLUR vom 23.04.2004) entsprochen werden .Die Festsetzung soll dazu beitragen ,eine zäsurartige Abriegelung des Plangebietes vom verbleibenden offenen Landschaftsraum zu vermeiden .

Damit entsteht ein verändertes Landschaftsbild – der Grünstreifen stellt in seiner Struktur und höhenmäßigen Differenzierung jedoch eine Fortsetzung der Gehölzbestände von der Spree in Richtung Siedlungsbereich dar.

Für die Ausführung der Pflanzungen ist die Bauherrngemeinschaft insgesamt verantwortlich .

Der Begründung liegt eine Anlage mit Empfehlungen für Gehölzpflanzungen bei .

Auf eine konkrete Standortfestsetzung wird im Interesse der Gestaltungsfreiheit verzichtet .

4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die im Textteil (Teil B) des B-Planes aufgeführten nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sollen die zukünftigen Bauherren einerseits umfassend über zu beachtende Belange zu Bodendenkmalen oder Kampfmittelfunde sowie zur Umsetzung von Pflanzmaßnahmen informieren . Der Hinweis zur Gestaltung von Straßenbegleitgrün ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten .

5. Auswirkungen der Planung

- Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und Belange erfolgen .
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes ist mit der Planaufstellung gewährleistet, da eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gesichert wird .Das Verfahren trägt ferner dazu bei ,dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden .
- Die gewerbliche wie auch die Forstwirtschaft erfahren durch die beabsichtigte Standortentwicklung keine Beeinträchtigungen .
- Der Landwirtschaft wird eine begrenzte Fläche zu Gunsten der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen entzogen .
- Da die Höhe der umgebenden Bebauung durch die Neubaumaßnahmen nicht überschritten wird ,werden Belange des Flugplatzes Cottbus-Nord noch des Flugplatzes Neuhausen berührt .
- Ein im Bereich der Planstraße verlaufendes 20 kV-Erdkabel ist im Zuge der Erschließungsplanungen zu beachten .

6. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

- Sämtliche Planungs-,Bau- und Erschließungskosten werden von der Bauherrengemeinschaft getragen . Ausgenommen davon ist die Errichtung neuer Wohn- und Nebengebäude .
- Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus wird vom B-Plan nicht berührt . Auf weitere laufende Planungen oder Verträge ,Erschließungsarbeiten und Genehmigungsverfahren hat die Aufstellung des B-Planes keine Auswirkungen .
- Der spätere Verkauf der neuen Baugrundstücke an Bauwillige erfolgt durch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke .
- In Vorbereitung der Herstellung der Erschließungsanlage (Verlängerung der Spreestraße und Wendemöglichkeit) schließt die Bauherrengemeinschaft 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 .
- Im Zuge der Änderung der Pachtverträge zur weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der westlich und nördlich angrenzenden Flächen ist die Zugänglichkeit der weiter in landwirtschaftlicher Nutzung verbleibenden Flächen neu zu regeln ,auch in Bezug auf die Zugänglichkeit zum verbleibenden offenen Graben K 140/4 westlich des Plangebietes durch den zuständigen/beauftragten Gewässerunterhaltungsbetrieb .Es wird im Interesse des Ausschlusses möglicher Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung auf eine vertraglich zu sichernde Freihaltung eines ca. 10 m breiten Streifens von jeglicher landwirtschaftlicher Nutzung auf der West- und Nordseite des Plangebietes orientiert .

7. Zusammenfassung

- Mit der Planaufstellung wird Baurecht für die Errichtung von 3 Eigenheimen im Außenbereich nach § 35 BauGB geschaffen .
- Übergeordnete Planungen werden nicht berührt .Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung unter Ausschöpfung des möglichen rechtlichen Konfliktpotentials ist erfüllt ,das Rücksichtnahmegebot ist beachtet .
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherung der Bevölkerung sind beachtet .
- Immissionen und sonstige schädliche Einwirkungen sind nicht vorhanden .Konflikte zwischen landwirtschaftlicher und Wohnnutzung sind auszuschließen .
- Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt .Gleiches gilt für die Belange von Kirchen- und Religionsgemeinschaften .
- Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes ,der Landschaftspflege sowie des Naturhaushaltes (Wasser ,Klima ,Luft ,Boden ,Rohstoffe) werden durch die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages 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 Beeinträchtigungen am Standort ausgeglichen . Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wird zu einem hochwertigen Siedlungsbiotop führen .Die Durchführung der Maßnahmen ist zur Kontrolle der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen .
- 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 in Anspruch genommene Ackerfläche ist für die Landwirtschaft von geringem Interesse .
- Die technische Ver- und Entsorgung sowie die Verkehrserschließung werden gewährleistet .
- Die Interessen der Verteidigung werden nicht berührt .

Anlage 1

Flächenbilanz

Lfd. Nr.	Teilfläche	Bestand			Planung		
		Fläche absolut m²	Versiege- lung (m²)	Versiege- lung (%)	Fläche absolut m²	Versiege- lung (m²)	Versiege- lung (%)
1	Ackerfläche	3.400	0	0	-	-	-
2	Verkehrsfläche *	315	315	100	910	728 **	80
3	Grabenanteil K 140/4	295	0	0	-	-	-
4	Weg SD-befestigt zum Fst 1356	185	185	100	-	-	-
5	Gartenfläche	190	0	0	-	-	-
6	sonstige vegetationsfreie Flächen ohne anthropo- gene Nutzung	535	0	0	-	-	-
7	dörfliche Ruderalflure	280	0	0	-	-	-
8	Wohnbaufläche						
8.1	dav. überbaubare Fläche	--	--	--	1.420	426	30
8.2	Freifläche (Gärten)	--	--	--	2.690	0	0
9	Pflanzstreifen	--	--	--	350	0	0
10	G+F Fläche (Rasenweg) ohne Befestigung	--	--	--	180	0	0
Gesamt		5.200	500	9,62	5.200	1.154	22,2

* Spreestraßenanteil ohne grundhaften Ausbau , nur mit in sandgeschlämmter Schotterdecke

** anteilig Bankettstreifen und Straßenbegleitgrün gemäß späterer Ausführungsplanung berücksichtigt

Anlage 2

Pflanzliste - Empfehlungen für zu pflanzende Bäume und Sträucher

Bäume (großkronig)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silberweide)
Tilia cordata	(Winterlinde)

Bäume (mittel-/kleinkronig)

Alnus glutinosa	(Roterle)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Obstbäume

Malus sylvestris	(Apfel)	H
Prunus amygdalus	(Pfirsich)	H
Prunus avium	(Süßkirsche)	H
Prunus cerasus	(Sauerkirsche)	H
Prunus domestica	(Pflaume)	H
Pyrus communis	(Birne)	H

Sträucher

Acer campestre	(Feldahorn)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Haselnuß)
Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Ribis nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rosa majalis	(Zimtrose)
Rosa rubiginosa	(Weinrose)
Salix viminalis	(Hanfweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gewöhnl. Schneeball)

Anlage 3

Querprofil der Planstraße

