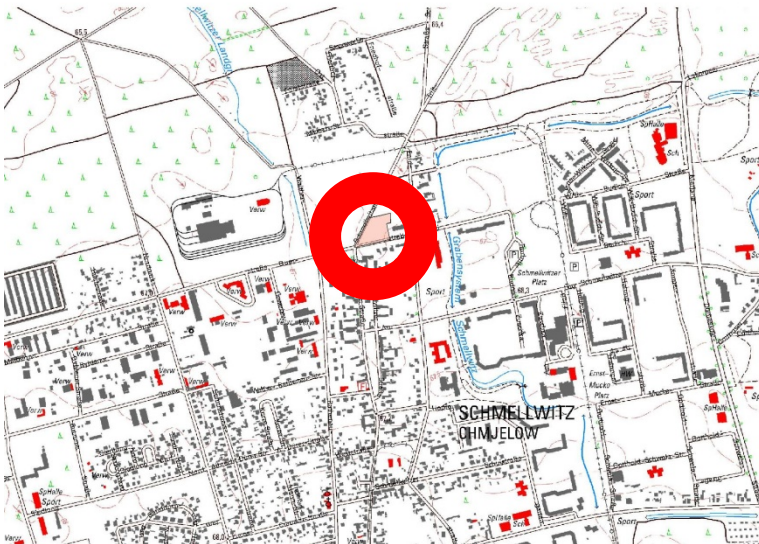


Stadt Cottbus



Änderung Bebauungsplan „Schmellwitz Anger Nord“ im Teilbereich “Seniorenhaus Querstraße“



Planphase

Satzungsbeschluss

Planfassung

Februar 2019

Inhaltsübersicht

1	Vorbemerkungen	2
2	Rahmenbedingungen	3
3	Planungskonzept	4
4	Rechtsverbindliche Festsetzungen	5
4.1	Geltungsbereich	5
4.2	Verkehrsflächen	6
4.3	Art der baulichen Nutzung	7
4.4	Maß der Nutzung	9
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.6	Weitere Planungsgegenstände	10
4.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
4.8	Hinweise für das Plangebiet	12
5	Abwägung / Auswirkungen	14
5.1	Raumordnung	14
5.2	Schallschutz	14
5.3	Technische Erschließung	14
5.4	Verkehr	16
5.5	Brandschutz	16
5.6	Umweltbelange	17
5.7	Private Belange	18

Anhang

Flächenbilanz

Versieglungsbilanz

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Cottbus hat im Jahre 1994 den Bebauungsplan (B-Plan) "Schmellwitz Anger Nord" als Satzung beschlossen.

Das Ziel bestand insbesondere darin, dass

- der Anfang der 90er Jahre erkennbare erhöhte Wohnbedarf der Stadt in dem gut erschlossenen Areal gedeckt werden kann
- der Charakter des Baugebietes durch eine städtische d. h. dichte, geschlossene und straßenbildend Bebauung geprägt wird
- Insgesamt vorherrschend sollte ein traditioneller Haus-Charakter mit geneigten Dachformens sein

Das Konzept wurde nur in Ansätzen umgesetzt. Es wird nunmehr, da sich auch die Randbedingungen geändert haben, angestrebt nur noch Teile des Bereiches zu entwickeln und eine größere Vielfalt der Nutzungen zuzulassen.

Um das ermöglichen zu können, muss der verbindliche B-Plan für einen Teil seines Geltungsbereiches angepasst werden. Der ursprüngliche B-Plan wird für eine Teilfläche geändert.

Anlass der Planung ist das Investitionsbegehren für ein Seniorenhaus, das unter den Bedingungen des B-Planes nicht umsetzbar ist.

Die dem B-Plan ursprünglich zugrunde liegenden Ziele, einen Wohnstandort zu entwickeln, werden nicht geändert.

Die Grundzüge der wirksamen Planung werden nicht berührt, da nur sekundäre Einzelheiten der Planung unter Beibehaltung der Grundkonzeption geändert werden.

Das Änderungsplangebiet umfasst nur einen relativ kleinen Teil des ursprünglichen rund 10 ha großen Geltungsbereiches.

Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen der Begründung, die sich für den

Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ergeben, erläutert.

Diese Ausführungen sind deshalb nur im Zusammenhang mit der Begründung zum ursprünglichen B-Plan vollständig.

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan mit Stand vom Juni 2018 angefertigt. Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Zusätzlich wurden Luftbilder der @Landesvermessung- und Geobasisinformation Brandenburg (www.geobasis-bb.de) genutzt.

Das Verfahren der Aufstellung bzw. Änderungen von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im vorliegenden Fall wird der B-Plan im Verfahren nach § 13 BauGB geändert.

Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Der FNP der Stadt stellt den Planungsraum als Wohnbaufläche dar. B-Pläne sind allgemein aus dem FNP zu entwickeln.

Der FNP steht der Zielstellung der Planänderung nicht entgegen. Die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird nicht beeinträchtigt.

2 Rahmenbedingungen

Der Standort befindet sich nördlich des ehemaligen Dorfes Schmellwitz. Nördlich und östlich schließen sich bereits bebaute Grundstücke an. Im Westen jenseits der Schmellwitzer Straße befinden sich Brachflächen.



Übersicht Umfeld

Die Fläche selbst ist ebenfalls ungenutzt.

Der Planbereich ist durch die Schmellwitzer Straße im Westen und die Querstraße im Süden verkehrlich voll erschlossen. *Erschließung*

Die stadttechnische Erschließung mit den notwendigen Medien ist aus den bestehenden Netzen im Umfeld gewährleistet.

Im Landschaftsplanentwurf der Stadt Cottbus/Chosebuz (Dezember 2016) werden auf der Änderungsfläche des B-Plans in der "Flächennutzung und Biotoptypen" Frischwiesen und Grünlandbrache frischer Standorte als Biotoptypen mit mittlerer Wertigkeit dargestellt. *Umweltzustand
Abwägung*

Die die Straßen begleitenden Bäume in der Querstraße bilden eine nach § 17 Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) besonders geschützte Allee:

"Alleen dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden." (§ 17 Abs. 1 BbgNatSchAG).

Die im Gebiet kartierten Auenböden (Gley/lehmgiger Sand) besitzen einen relativ geringen Grundwasserflurabstand (>1 bis 2 m).

Das Plangebiet selbst ist nicht überbaut. Das Nachbarareal weist allerdings bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Die bestehende Offenfläche ist ein Kaltluftentstehungsgebiet und damit als ein bioklimatischer Ausgleichsraum einzustufen.

In der Gesamtsicht handelt es sich um eine Abrundungsfläche der bestehenden Siedlungsstrukturen. Aus Umweltsicht ist dem Bereich eine durchschnittliche Bedeutung zuzumessen.

Am Standort sind die für siedlungsnahen Offenlandflächen typischen Brutvogelarten zu erwarten. Andere aus „Artenschutzsicht“ relevante Arten können ausgeschlossen werden.

Für die Vogelarten können bei der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG mit Sicherheit (z. B. durch eine so genannte „Bauzeitenregelung“) ausgeschlossen werden.

3 Planungskonzept

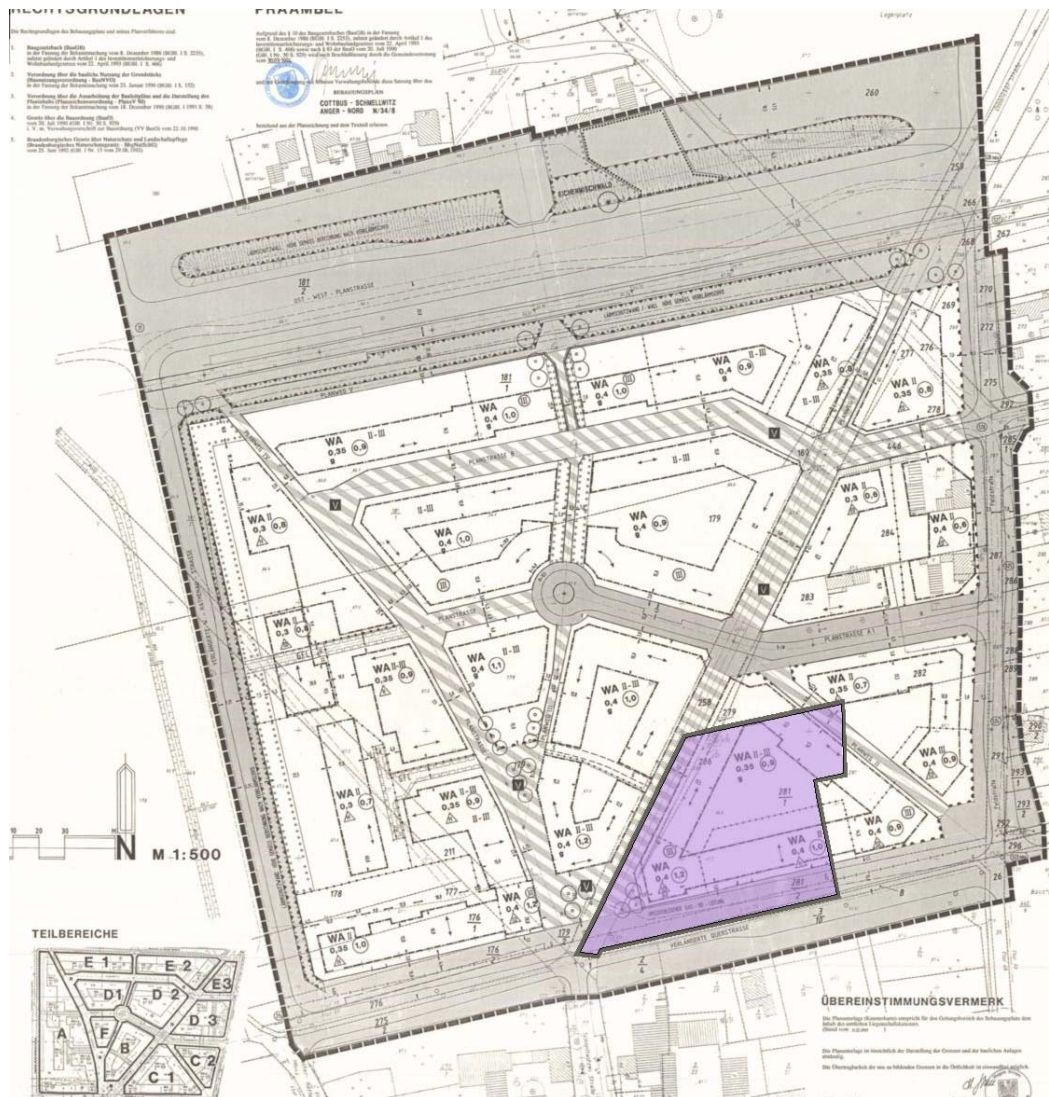
Mit der Planänderung wird das ursprüngliche Ziel, die Flächen nördlich des ehemaligen Dorfes Schmellwitz als kompaktes städtisches Wohngebiet zu entwickeln, grundsätzlich beibehalten.

Die mit dem Bestands-B-Plan festgeschriebenen Randbedingungen für die Entwicklung sollen allerdings flexibler formuliert werden. Das ursprüngliche Leitbild, eine nur Straßen begleitende kleinstädtische geschlossene Bebauung zuzulassen, wird zu Gunsten einer größeren Vielfalt aufgegeben.

Weiterhin soll hier aber kein klassisches Eigenheimgebiet mit frei stehenden Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhaus entstehen. Für eine solche Bauaufgabe stehen in der Stadt ausreichend Flächen zur Verfügung.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen für das Änderungs-Plangebiet erläutert.



Planteil
Ursprungs-B-Plan

Die aktuelle Planung betrifft den mit C 1 gekennzeichneten Teilbereich im Süden des Ursprungs-B-Planes „Schmellwitz Anger Nord“ aus dem Jahr 1994.

4.1 Geltungsbereich

Das Änderungs-Plangebiet liegt in der Gemarkung Schmellwitz und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 636 der Flur 70
- im Westen durch die Schmellwitzer Straße
- im Süden durch das Flurstück 26 der Flur 69 (Querstraße)
- im Osten durch die Flurstücke 281/4 und 281/5 der Flur 70.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte zu den benachbarten Baugrundstücken und im Bereich der Querstraße entsprechend den Flurstücksgrenzen.

Im Westen verläuft der Geltungsbereich jeweils etwa in der Straßenmitte.

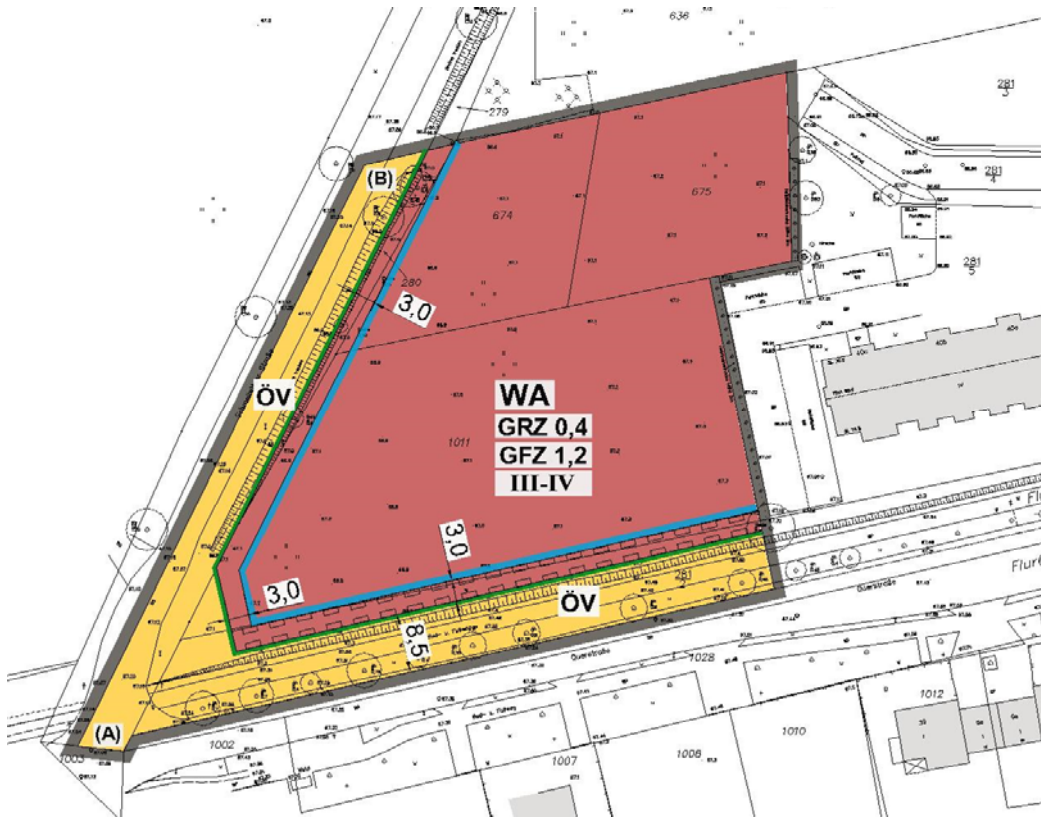
Der Geltungsbereich ist im Bereich der Schmellwitzer Straße, da er nicht Flurstücksgrenzen folgt, durch **Angabe der Koordinaten vermasst**.

	Ostwert	Nordwert
Punkt (A)	454115,5981	5737629,7012
Punkt (B)	454156,9380	5737713,6901

Folgende Flurstücke sind von der Planung betroffen (Stand Juli 2018).

Gemarkung: Schmellwitz, Flur: 70

Flurstücke 280, 281/2 (tw. Querstraße), 674, 675, 2007 (tw. Schmellwitzer Straße) und 1011



Planzeichnung

4.2 Verkehrsflächen

Im ursprünglichen B-Plan ist die Schmellwitzer Straße als relativ schmale öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Ursprünglicher B-Plan

Die Querstraße ist dagegen eine „normale“ relativ breite öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die ursprünglichen Straßenbegrenzungslinien decken sich nicht mit den aktuellen Flurstücksgrenzen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind von der Schmellwitzer Straße bzw. von der Querstraße aus erschlossen.

Verkehrsflächen

Die **Straßenbegrenzungslinie** der Schmellwitzer Straße wird abweichend vom ursprünglichen B-Plan neu bestimmt. Sie verläuft auf der bestehenden Flurstücksgrenze zum bestehenden Straßengrundstück. Sie rückt damit, verglichen mit dem „Alt-B-Plan“, rund 2 m in Richtung Südosten.

Insgesamt ist für den Straßenzug ein Straßenraumprofil von mindestens 11 m Breite erforderlich. Auf der Südostseite, also im Geltungsbereich, wird eine Versickerungsmulde eingeordnet bzw. eine solche ist teilweise bereits vorhanden.

Im Gegenzug wird das ursprünglich geplante Profil der Querstraße zu Gunsten der Baugebietsfläche reduziert. Die **Straßenbegrenzungslinie** verschiebt sich um rund 3,8 m nach Süden. Sie bildet die zukünftige Flurstücksgrenze zwischen den privaten Baugrundstücken und dem öffentlichen Straßengrundstück.

Damit liegen die bestehende Fahrbahn, der Fußweg einschließlich Baumreihe und ein angrenzender Grünstreifen weiterhin im öffentlichen Raum.

Für die Erschließung wird eine **öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV)** festgesetzt. Die Schmellwitzer Straße wird nicht (mehr) als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der Verkehrsfläche umfasst das gesamte Straßengrundstück einschließlich Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün u. dgl. Details innerhalb der Verkehrsfläche / des Straßengrundstücks (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn, Straßenbegleitgrün o. dgl.) regelt der B-Plan nicht.

Die Lage und Dimension der Straßenräume sind, soweit die Straßenbegrenzungslinien nicht Flurstücken folgen oder sich an bestehenden Verkehrsanlagen orientieren, im erforderlichen Umfang wie folgt vermassst: **Querstraße 8,5 m.**

4.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im ursprünglichen B-Plan war die Art der Nutzung mit „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzt. *Ursprünglicher B-Plan*

Der Nutzungskatalog des § 4 BauNVO wurde dabei auf der Grundlage des § 1 BauNVO modifiziert, um

1. die Größe und damit Störfaktoren gebietsversorgender Läden und Schankwirtschaften zu beschränken und nicht störendes Handwerk nur im Ausnahmefall in Allgemeinen Wohngebieten zuzulassen. Damit wird das Ziel der Konzentration der Nichtwohnung auf exponierte und damit stadtbildprägende Flächen verfolgt. Der Ausschluss der ausnahmsweisen Zulässigkeit z.B. von nichtstörenden Gewerbebetrieben erfolgt zur Sicherung der zweckentsprechenden Baulandnutzung und zur Sicherung weitgehender Ungestörtheit des Wohnens.
2. in den vordergründig dem Wohnen dienenden Bereichen eine typische Einlagerung von Nichtwohnnutzungen auf das Erdgeschoß zu beschränken. Damit sollen im Wesentlichen die mit dem Bebauungsplan angestrebten Flächen für eine Wohnnutzung bestimmt werden.

Die Baugebietsfestsetzung als **WA-Gebiet** wird nicht geändert. Der § 4 BauNVO regelt für diese Baugebietskategorie die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. *Planänderung*

Ein „Allgemeines Wohngebiet“ ist nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das Wohngebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Diese sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und Daseinsvorsorge der Wohnbevölkerung dienen.

Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen müssen.

Im vorliegenden Fall sind weiterhin nur geringe Änderungen des Nutzungskataloges erforderlich.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des § 4 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Die ursprüngliche Bevorzugung der Wohnnutzung soll im Interesse einer größeren Flexibilität aufgegeben werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird auf das Einzelhandelskonzept der Stadt verwiesen. Außerhalb der ausgewiesenen Versorgungsbereiche sollen nur Nachbarschaftsläden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² zugelassen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke können nicht unerhebliche Störungen verursachen. Sie werden ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind nicht für das gut erschlossene städtebaulich wichtige Grundstück gebunden. Sie werden am Standort nicht zugelassen.

Für das Plangebiet ergibt sich folgende textliche Festsetzung.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig. Anlagen für sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet unzulässig. *Festsetzung 1*

Hinsichtlich der in einem WA-Gebiet zulässigen Stellplätze und Garagen, Räume für freie Berufe sowie Nebenanlagen sind keine Einschränkungen gegenüber den §§ 12, 13 und 14 der BauNVO erforderlich.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Gegenüber der Ursprungsfassung ergeben sich nur für folgende Nutzungen Änderungen

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Nutzungstabelle Allgemeines Wohngebiet

Nutzung	§ 4 BauN-VO		Ursprungs-B-Plan			Plangebiet		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		x			x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m² Verkaufsfläche	x			x		x		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden über 300 m² Verkaufsfläche				x				x
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				x	x		
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x		x		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x		x			x		
Anlagen für kulturelle Zwecke	x		x			x		
Anlagen für soziale Zwecke	x		x			x		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x		x			x		
Anlagen für sportliche Zwecke	x		x					x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		x			x	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			x		x	
Anlagen für Verwaltungen		x			x		x	
Gartenbaubetriebe		x			x			x
Tankstellen		x			x		x	

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Im ursprünglichen B-Plan ist die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß im Süden mit 0,4 und für den Nordteil mit 0,35 festgesetzt. *Ursprünglicher B-Plan*

Zusätzlich zur GRZ ist die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) für die Bauflächen geregelt. Sie liegt zwischen 0,9 im Norden und 1,0 bzw. 1,2 im Süden.

Die zulässigen Höhen sind durch das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. An der Querstraße sind maximal zwei Vollgeschosse, im Nordteil zwei bis drei Vollgeschosse und am Knoten Schmellwitzer Straße / Querstraße zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die in § 19 Abs. 4 BauNVO formulierten gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte GRZ wurden nicht eingeschränkt. Hinsichtlich der Höhe waren Ausnahmen möglich.

Die entsprechenden Regelungen werden Änderungs-Plangebiet nicht grundsätzlich geändert. *Planänderung*

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Grundfläche weiterhin über die GRZ bestimmt. Auf die Differenzierung im Gebiet wird verzichtet. Für das gesamte Gebiet wird einheitlich eine **GRZ von 0,4** als Obergrenze festgesetzt. *Grundflächenzahl (GRZ)*

Zur Höhenbestimmung werden die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und eine Mindestzahl festgesetzt. *Zahl der Vollgeschosse*

Hier wird auf eine unterschiedliche detaillierte Regelung für relativ kleine Teilbereiche, wie im „alten“ B-Plane verzichtet. Es gibt eine einheitliche Regelung für das Gesamtgebiet.

Östlich angrenzend an das Plangebiet besteht bereits ein viergeschossiges Wohngebäude. Entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse bei vier gedeckelt. Als Untergrenze wird ein dreigeschossiges Gebäude gesehen.

Die **Zahl der Vollgeschosse** im Plangebiet wird mit drei bis vier (III-IV) bestimmt.

Diese Regelung lässt formal (zunächst) keine Gebäude zu, die in Teilen eine geringere oder größere Höhe aufweisen. Staffelgeschosse, ein eingeschossiger Anbau o. dgl. wären nicht möglich. *Ausnahme*

Das ist aber nicht beabsichtigt. Die Gebäude sollen im Wesentlichen, die geforderte Höhe aufweisen, aber im Sinne der angestrebten Flexibilität der Bestimmungen des B-Planes nicht starr.

Wie schon im Ursprungs-B-Plan ist, um ungewollte Härten auszuschließen, eine Ausnahmeregelung erforderlich.

Im allgemeinen Wohngebiet sind, abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse, ein zusätzliches Vollgeschoss oder weniger Vollgeschosse zulässig, wenn die Abweichung jeweils maximal zwei Drittel der Grundfläche des Gebäudes umfasst. *Festsetzung 2*

Rechtsgrundlage für die Ausnahme ist § 16 Abs. 6 BauNVO, der nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zulässt.

Die Obergrenze für die **GFZ** wird mit **1,2** festgesetzt, um die Obergrenzen des § 17 BauNVO einzuhalten. *Geschossfläche (GFZ)*

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Ursprungs-B-Plan war die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Baugrenze bzw. Baulinie nahe der jeweiligen Straße und einer rückwärtigen Baugrenze festgesetzt. Die Bebauungstiefe war damit allgemein mit maximal 13,5 m festgelegt. Das Innere des Quartiers sollte von Bebauung frei gehalten werden. Es war praktisch nur eine straßenbegleitende Blockrandbebauung möglich. *Ursprungs-B-Plan*

Das „enge Korsett“ des Ursprungs-B-Planes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird im Interesse einer größeren Vielfalt der zulässigen Bebauungsstrukturen verlassen. Auf das Festsetzen von Baulinien wird vollständig verzichtet. *Baugrenze*

Es wird nur eine **Baugrenze** entlang der öffentlichen Straßen mit einem einheitlichen **Mindest-Abstand zur Straße von 3 m** vorgegeben. Auf eine rückwärtige Baugrenze wird verzichtet.

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Die nachfolgenden Bestimmungen sind für den Geltungsbereich zusätzlich Gegenstand des ursprünglichen B-Planes. *Ursprünglicher B-Plan*

Mit wenigen Ausnahmen an den Straßenknoten, wo eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt war, war eine geschlossene Bauweise vorgegeben. *Bauweise*

Im Süden an der Querstraße war eine offene Bauweise ausschließlich mit Hausgruppen vorgegeben.

Die Stellung der Gebäude war unterschiedlich als Trauf bzw. Giebelstellung durch das Festlegen der Hauptfirstrichtung bestimmt. *Stellung der Gebäude*

An der Querstraße waren zeichnerisch die Grundstückszufahrten vorgegeben. *Einfahrtbereich*

Tierhaltung war durch Text ausgeschlossen. Offene Stellplätze sollten nur innerhalb der *Nebenanlagen,*

Baugrenzen zugelassen werden. Garagen waren nur als Hallen- oder Einzelgarage im Keller- bzw. Erdgeschoss zugelassen. *Stellplätze, Garagen*

Es ist im Gebiet, auf der Grundlage der bestehenden entsprechenden Satzung, die Wärmeversorgung ausschließlich über die zentrale Fernwärmeversorgung zulässig. *Fernwärme*

Auf Grund der vielfältigen und strikten Bestimmungen des B-Planes waren zu einigen Festsetzungen Ausnahmenmöglichkeiten definiert. *Ausnahmen*

Gegenstand des Ursprungs- B-Planes sind umfangreiche „grünordnerische Festsetzungen“. Diese betreffen u. a. folgende Themenbereiche *Grünordnung ursprünglich*

- Gestaltung der Freianlagen einschließlich der Vorgärten
- Minderung von unnötigen Flächenversiegelungen
- Fassadenbegrünungen
- Pflanzgebote für Bäume als Ausgleich (je 250 m² angefangene Nettobaufläche ein Baum)
- Pflanzgebote für Straßenbäume (Schmellwitzer Straße ein Baum je 7 m und Querstraße ein Baum je 10 m)

Für den Planbereich wird auf die umfangreichen und detaillierten Regelungen des Alt-B-Planes verzichtet. *Planänderung*

Das betrifft die Regelungen zur Bauweise, zur Stellung der Gebäude, zu den Einfahrtbereichen sowie zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.

Hinsichtlich der Festsetzungen zur Grünordnung werden die wesentlichen Regelungen zur Minderung von Eingriffen und die naturschutzrechtliche bedingten Ausgleichsfestsetzungen übernommen. *Grünordnung*

Das Gebot, unnötige Versiegelungen zu vermeiden, wird aufrechterhalten.

Es wird weiterhin zum Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter eine Baumpflanzung in Abhängigkeit von der tatsächlichen Überbauung der Grundstücksflächen festgesetzt.

Damit werden die aus Naturschutzsicht wesentlichen Regelungen des Alt-B-Planes, die auf einem Grünordnungsplan (GOP) fußen übernommen.

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. *Festsetzung 3*

Bei Pflasterungen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, unzulässig.

Die Ausgleichspflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken wird von der zulässigen Versiegelung abhängig gemacht. Bisher war ein Baum je 250 m² „angefangene Nettobaufläche“ zu pflanzen. Was unter dem Begriff Nettobaufläche zu verstehen ist, ist nicht eindeutig geregelt.

Besser wird auf die zulässige Überbauung, die durch die GRZ klar bestimmt ist, abgestellt

Auf den Baugrundstücken im Baugebiet ist je angefangene 200 m² gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässiger Grundfläche ein Laubbaum der Mindestqualität 18/20 zu pflanzen. *Festsetzung 4*

Das bedeutet, dass bei einer GRZ von 0,4 zwei Bäume je 1000 m² Grundstücksfläche zu pflanzen sind.

Das bedeutet, dass innerhalb des Plangebietes insgesamt mindestens neun Bäume zu pflanzen sind, was zumutbar ist.

Für die nördliche des Fußweges liegenden Leitungen wird im B-Plan ein **Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsbetriebe für die Trinkwasserversorgung** (die LWG) zeichnerisch festgesetzt. *Leitungsrecht Querstraße*

Die betroffene Fläche umfasst den Bereich zwischen der neu festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mit einer Breite von 3 m.

Das Leitungsrecht beinhaltet natürlich auch das Recht den Bereich für die Wartung oder bei Havarien zu befahren oder zu Begehen.

Die Leitungen des Gasversorgers liegen zwar außerhalb des Plangebietes, allerdings berührt der Sicherheitsstreifen u. U. die privaten Flächen.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Bestimmungen auf der Grundlage der BbgBO sind für den Geltungsbereich zusätzlich Gegenstand des ursprünglichen B-Planes. *Ursprünglicher B-Plan*

Der B-Plan enthält eine Vielzahl von Vorgaben für die Fassadengestaltung. Dies betreffen folgende Themen *Fassaden*

- Gliederung
- Material und Farbgestaltung
- Installationen
- Pflanzgebote

Für die Dächer sind folgende Vorgaben Bestandteil des B-Planes *Dächer*

- Dachneigung
- Dachdeckung und -farbe

Für Werbeanlagen sind u. a. folgende Vorgaben Bestandteil des B-Planes *Werbeanlagen*

- Beschränkung auf die Stätte der Leistung
- Dimensionen
- Warenautomaten

Für die Freiflächengestaltung sind u. a. folgende Vorgaben Bestandteil des Ursprungs-Bebauungsplanes *Freiflächen*

- Pflanzgebote
- Gestaltung der Müllsammelbehälter

Für die Freiflächengestaltung sind u. a. folgende Vorgaben Bestandteil des B-Planes *Einfriedungen*

- Art der Einfriedung

Auf Festsetzungen zur Gestaltung auf der Grundlage der BbgBO wird mit Verweis auf das Zurückhaltungsgebot generell verzichtet. *Planänderung*

4.8 Hinweise für das Plangebiet

Die nachfolgenden Hinweise verweisen weiterhin auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. *Hinweise*

Im Geltungsbereich kann das Vorhandensein von Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden. Es muss mit dem Vorhandensein von Funden gerechnet werden.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig. *Bodendenkmale*

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der potenziellen Brutvogelarten (v.a. Nestlinge) des Offenlandes oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher.

Hinweis Artenschutz

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

Kampfmittel

5 Abwägung / Auswirkungen

5.1 Raumordnung

Die Planungsabsicht ist gem. Schreiben der Gemeinsamen Landesplanung vom 19.11.2018 an die Ziele der Raumordnung angepasst. *Ziele der Raumordnung*

Bei kommunalen Planungen sind die das Planvorhaben betreffenden Grundsätze der Landesplanung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind das die folgenden. Weitere sind für das Vorhaben nicht relevant. *Grundsätze der Landesplanung*

4.1 (G)

Konzentration der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Oberzentrums Cottbus, in dem Siedlungsentwicklung ohne raumordnerische Begrenzungen möglich ist. Zudem handelt es sich bei der Änderungsfläche um einen Teilbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes, der Wohnnutzungen zulässt.

Der Grundsatz wird beachtet. Es wird die Nutzung eines „nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenzials innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur“ durch die Planänderung ermöglicht.

5.2 Schallschutz

Die Stadt sieht kein unbedingtes Erfordernis für ein Schallgutachten.

Schallgutachten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Planänderung. Die Art der Nutzung wird für den betroffenen Teilbereich nicht geändert. Damit bleiben die Schutzanforderungen der geplanten Nutzung im Plangebiet gleich.

Zu beachten ist, dass auch schon mit dem Ursprungsplan keine Garantie dafür gegeben werden konnte, dass die abschirmende Bebauung westlich der Schmellwitzer Straße bzw. die Lärmschutzwand realisiert werden würde.

Diese Maßnahmen waren also keine zwingenden Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse. Das wird davon unterstützt, dass östlich angrenzend an das Plangebiet eine Wohnnutzung realisiert wurde.

Die Schmellwitzer Straße wird zwar nunmehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, sie fungiert aber nicht als Hauptverkehrsstraße.

Mit Sicherheit sind also keine grundsätzlich veränderten Anforderungen zu erkennen, die den Aufwand für ein Lärmgutachten rechtfertigen würden.

Die Anforderungen an den Innenschallpegel lassen sich durch die Gebäudekonstruktion (passiver Schallschutz, wie schon in der Stn. vorgeschlagen) sichern. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der Vorhabenplanung bzw. Genehmigung.

Das Delegieren in die Vorhabenplanung ist schon deshalb angemessen, weil der Bauherr eine Reihe von Möglichkeiten hat, gesunde Wohnbedingungen durchzusetzen, die der B-Plan ohnehin nicht abschließend beachten könnte. Die Möglichkeiten gehen von der Wahl des Gebäudestandortes (Abschirmung) über die Grundrissgestaltung bis hin zur schallschützenden Ausführung der Gebäudehülle

5.3 Technische Erschließung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden auch die zuständigen Versorgungsunternehmen beteiligt. *Stadttechnische Erschließung*

Entsprechend liegen Unterlagen zum Bestand und Informationen zur Ver- bzw. Entsorgbarkeit des Plangebietes vor.



Die Versorgungsbetriebe haben auch Hinweise zum Umgang mit dem Leitungsbestand bei Bauarbeiten übergeben, die im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu beachten sind.

Die Trinkwasserversorgung des geplanten Seniorenhauses ist durch die Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses, ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung 10x11,8 PELD in der Querstraße, gesichert. *Trinkwasser*

Da die Trinkwasserleitung künftig im privaten Bereich liegt, besteht nach § 8 Absatz 1 der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" für die Trinkwasserleitung eine Duldungspflicht.

Im B-Plan ist für diese Fläche auch ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Schmutzwasserableitung ist über den Freispiegelkanal 300 Stz. in der Querstraße gesichert. *Schmutzwasserableitung*

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung AWS) i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus 25.10.2017, in der jeweils geltenden Fassung. *Abwassersatzung*

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist über den Regenwasserhauptkanal 2400/1500 B (Kastenprofil) in der Querstraße gesichert. *Niederschlagswasser*

Es besteht der im § 7 der geltenden Abwassersatzung der Stadt Cottbus geregelte Anschluss- und Benutzungszwang für die Ableitung von Niederschlagswasser. Danach ist das gesamte auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage abzuleiten

Im Löschbereich ist aus den vorhandenen Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundsatz in Höhe von 96,0 m³/h verfügbar. *Löschwasser*

Im Bereich befinden sich Gasversorgungsanlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. *Gashochdruckleitung*

Es besteht ein Schutzstreifen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 4,0 m.

Im Schutzstreifen einer Leitung dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet, die Geländehöhe nicht verändert oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Grundstück muss zur Überprüfung, Unterhaltung, Instandsetzung oder Änderung der Leitung jederzeit betreten werden können.

Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

Die infrastrukturellen Voraussetzungen für die elektrische Versorgung des Bebauungsgebietes sind durch die Trafostation "Querstraße" grundlegend vorhanden. Diese befindet sich südlich der Querstraße in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsgebiet *Strom*

Das Baugebiet liegt im Fernwärmesatzungsgebiet der Stadt Cottbus. Das bedeutet, dass bei Neubau und/oder Modernisierung der Heizungsanlage der Anschluss an die Fernwärme erfolgen muss. *Fernwärme*

Grundlage der ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 26.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung (Abfallentsorgungssatzung). *Abfallentsorgung*

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein. Es gelten die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter sowie die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen nach der Abfallentsorgungssatzung.

Die Abfallentsorgung in dem zutreffenden Änderungs-Plangebiet ist über die Schmelwitz-Straße, Querstraße zu sichern.

5.4 Verkehr

Mit der Planänderung wird der Erhalt der Schmellwitzer Straße gesichert.

Schmellwitzer Straße

Die Querstraße wurde in ihrem Profil geplant, als für den zu erschließenden noch Planungen für eine umfangreiche Entwicklung vorlagen.

Querstraße

Auf Grund des Stadtrückbaus haben sich die Anforderungen an die Funktionen der Querstraße deutlich reduziert. Es ist nicht erforderlich, den nun überdimensionierten Straßenraum in der gegebenen Größe zu belassen. Er kann ohne Funktionseinbußen auf die erforderliche Größe reduziert werden. Die nördliche Straßenbegrenzungslinie wird an die bestehende Gehbahn bzw. den Rad- Fußweg gelegt.

Der verbleibende Grünstreifen kann als Bauland genutzt werden. Ein entsprechender Antrag zum Erwerb liegt mittlerweile vor.

Für die Entwässerung des Rad- Fußweg wird er nicht benötigt. Vorhandene Leitungen können über entsprechende Rechte gesichert werden.

5.5 Brandschutz

Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zum zukünftigen Wohngebiet müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Zufahrten

Sollte die Erschließungsstraße als "Sackgasse" ausgeführt werden, ist an deren Ende eine Bewegungsfläche ("Wendehammer") zu errichten. Dieser "Wendehammer" muss den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1 015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Straßen- Bauklasse VI möglich: Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Betondecken.

Die Ausführung von Schotterrasen (Einfachbauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO 01) entspricht nicht mehr der nunmehr geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01.

Die erforderliche Zufahrt muss ständig freigehalten werden und ist jeweils mit einem Schild nach DIN 4066: 1997-07, Ziffer 3.6 (vgl. Bild 6, Schild- D1 - 210 x 594 [mit dem Zusatz: Stadt Cottbus]) an der Einmündung zur öffentlichen Straße amtlich zu kennzeichnen. Der konkrete Standort des Schildes ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Das Parken an der geplanten Erschließungsstraße ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.

Für Baubauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl 3 überschreiten, so ist der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu erhöhen.

Löschwasser

Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen. Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand gerade realisierbar ist.

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürfen keine besonderen Hindernisse wie: Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern.

5.6 Umweltbelange

Der B-Plan wird im Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB geändert. In einem solchen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. *Umweltprüfung*

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines B-Planes wird nur verlangt, nachteilige bzw. erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden bzw. zu mindern, wenn dadurch die Planungsziele weiterhin erreicht werden können. Ist das nicht möglich, sind die Beeinträchtigungen auszugleichen.

Im notwendigen Umfang ist der Bestand zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall sind als Ausgangslage die bestehenden Rechte auf dem Grundstück zu sehen, die der Ursprungs-B-Plan dem Eigentümer zugesteht.

Im Ursprungs-B-Plan wurden noch keine speziell Untersuchungen zu Artenschutz verlangt. Für die Planänderung wurde deshalb eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. *Artenschutzbeitrag*

Im Ergebnis wird festgestellt das für die relevanten Artengruppen

- Fledermäuse
- Reptilien
- Brutvögel der offenen Brachflächen und der Gehölzränder
- Brutvögel der Gebüsche

keine artenschutzrechtliche Betroffenheit festzustellen ist, die einer Realisierung der zulässigen Vorhaben entgegenstehen würden.

Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen der potenziellen Brutvogelarten (u. a. Nestlinge) des Offenlandes oder die Zerstörung von deren Gelegen/Eiern sowie zur Vermeidung von erheblichen Störungen ist im Rahmen der Baugenehmigung eine Bau-feldfreimachung außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) festzuschreiben. *Bauzeitenregelung*

Diese beinhaltet auch ein Abtragen der Vegetationsschicht sowie Fällungen und Rodungen von Gehölzen inklusive Sträucher.

Alternativ kann zeitnah mit Maßnahmen der Nachweis erbracht werden, dass entsprechende Arten nicht betroffen sind, weil z. B. keine Bodenbrüter vorhanden sind.

Das Gebot, unnötige Versiegelungen zu vermeiden, wie es bereits der Ursprungs-B-Plan kannte, wird aufrechterhalten. *Minderung / Vermeidung*

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages werden die speziellen Anforderungen Maßnahmen zur Vermeidung von unzulässigen Beeinträchtigungen formuliert. Diese werden in den B-Plan übernommen.

Weitere Maßnahmen zur Minderung oder Vermeidung sind ohne Aufgabe der Planungsziele nicht umsetzbar.

Zwischen den bestehenden und den nunmehr geänderten Rechten bestehen keine grundsätzlichen Unterschiede. Entsprechend werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung ausgelöst. *Ausgleich*

Dem Ursprungs-B-Plan lag eine Eingriffs- Ausgleichskonzeption zu Grunde, die Maßnahmen zum Ausgleich vorgibt.

Diese Bestimmungen werden auf den Änderungs- B-Plan übertragen und im Plan festgesetzt, da sie bisher noch nicht realisiert wurden.

Es wird weiterhin zum Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter eine Baumpflanzung in Abhängigkeit von der tatsächlichen Überbauung der Grundstücksflächen festgesetzt.

Auf Grund der Tatsache, dass eine bereits beplante Fläche nunmehr aktiviert wird, kann auf die Nutzung von Außenbereichsflächen, die in der Regel auch für das Klima von Bedeutung sind, verzichtet werden. *Klimaschutz*

Die bestehende Fläche ist zwar ein Kaltluftentstehungsgebiet. Allerdings finden sich im Umfeld keine Belastungsgebiete, die davon erheblich profitieren würden. Neu-Schmellwitz ist mittlerweile nur noch locker bebaut und gut mit Grünflächen ausgestattet.

5.7 Private Belange

Private Belange werden von der Planänderung nicht berührt. Die Interessen der östlich angrenzenden Wohnbebauung werden nicht beeinträchtigt. Der Änderungsbereich bleibt weiterhin ein Wohngebiet. Unzulässige Störungen sind nicht zu erwarten.

Anhang

Flächenbilanz

Kategorie	Bestand in m ²	Planung in m ²	Veränderung
Wohngebiet	0	4.327	+4.327
Brache	4.210	0	-4.210
Verkehr	1613	1.496	-190
Summe	5.823	5.823	+ / - 0

Versiegelungsbilanz

Fläche WA-Gebiet 4.327 m²
 zulässige GRZ 0,4 Zulässige Überbauung (GRZ I) 1.731 m²
 zuzüglich 50% für Nebenanlagen, Stellplätze (GRZ II), ... 865 m²

Rechtsgrundlagen (Auswahl)

(Stand Februar 2019)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.9.2017 I 3434 (Nr. 64)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz, vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.),	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.12.2018 I 2254 (Nr. 43)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286),	zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 22])
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])	zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S.13) und Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 25 S.1)
LEP B-B	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II/15, [Nr. 24])	
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 03)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20],	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])

