

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan O/13/110

„Wohnhaus Heinrich-Albrecht-Straße“

Begründung



Offenlageexemplar

Entwurf Oktober 2018

Inhalt

1	Planungsgegenstand	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck	2
1.2	Plangebiet	2
1.3	Grundlagen	3
2	Planerische Grundlagen	3
2.1	Landes- und Regionalplanung	3
2.2	Schutzgebiete und -objekte	3
2.2.1	Sonstige	3
2.3	Planungen	4
2.4	Standort	4
2.5	Erschließung	4
2.6	Nutzung	5
2.7	Umwelt	5
3	Planungskonzept / Festsetzungen	5
3.1	Rechtsverbindliche Festsetzungen	6
3.1.1	Geltungsbereich	6
3.2	Verkehrsflächen	6
3.3	Nutzungen	6
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.3.4	Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	9
3.3.5	Vermerke / Hinweise	9
4	Auswirkungen / Abwägung	11
4.1	Landesplanung	11
4.2	Entwicklung aus dem FNP	11
4.3	Verfahrenswahl	11
4.4	Umwelt / Natur	12
5	Anhang	14
5.1	Flächen- und Überbauungsbilanz	14
5.2	Rechtsgrundlagen	14

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziel und Zweck

Die Eigentümer eines unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Grundstücks im Stadtteil Sandow beabsichtigen auf dem ungenutzten Grundstück ein Einfamilienhaus zu errichten. Aufgrund der Lage im Außenbereich kann das Baugesuch der Eigentümer nicht positiv beschieden werden.

Die Stadt möchte die Eigentümer in Ihrer Planung unterstützen und gleichzeitig die endgültige Klarstellung des Innenbereichs am Ortsrand herbeiführen.

Im Planverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Beachtung der Nachbarbebauung geschaffen werden.

Ohne Planung lassen sich die Ziele nicht verwirklichen, da

- das Plangebiet im Außenbereich liegt
- das Plangebiet als Grünfläche (Kleingartenanlage) im FNP dargestellt ist

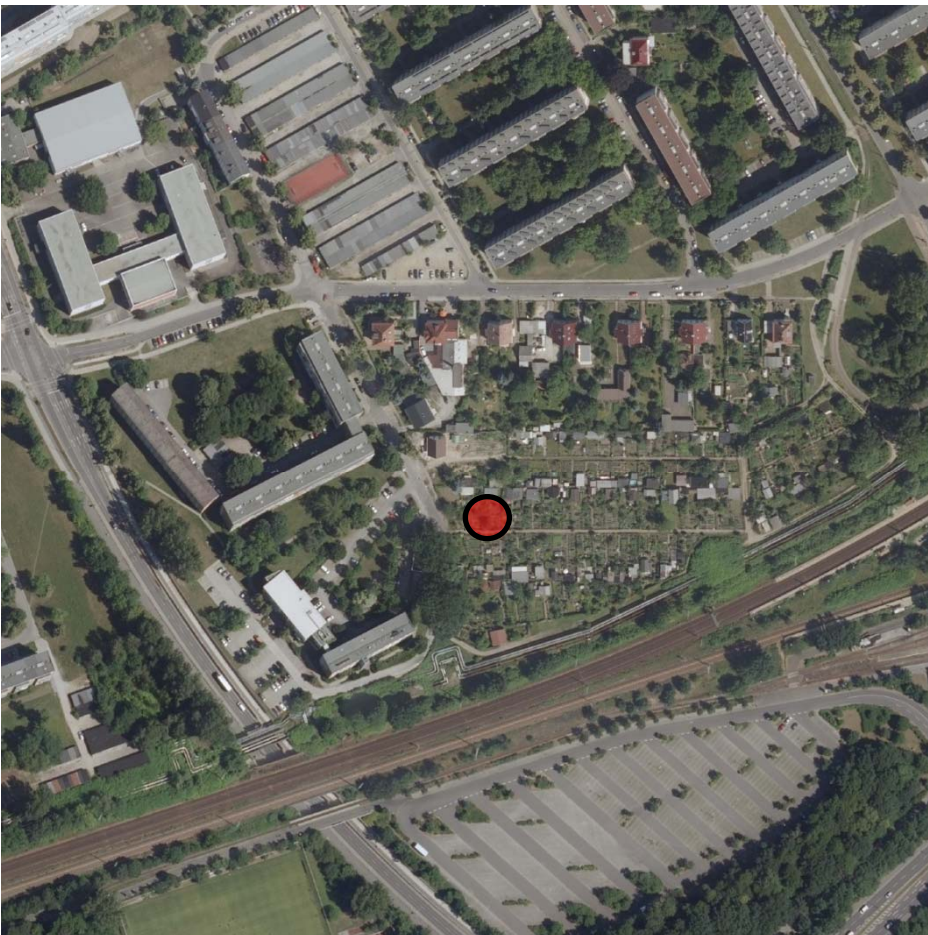
*Aufgabe
Erforderlichkeit*

Es ist also erforderlich, für das betroffene Grundstück ein Planverfahren einzuleiten, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus der Sicht der Stadt erforderlichen Vorhaben zu schaffen. Es geht dabei um die Mobilisierung von Flächenpotenzialen in der Stadt.

Es wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Die angestrebte Planaufstellung ist darüber hinaus zur endgültigen Klarstellung der Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich (Kleingartenanlagen „Unser Hobby“ e.V./ "Flotter Wuchs" e.V.) alternativlos.

1.2 Plangebiet



Übersichtskarte

Das Plangebiet liegt östlich der Heinrich-Albrecht-Straße am südlichen Ortsrand von Cottbus im Ortsteil Sandow. *Plangebiet*

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Sandow, Flur 100.

Er umfasst eine Fläche von rund 600 m².

1.3 Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt. *Rechtsgrundlagen*

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2018 gefasst.

Im vorliegenden Fall wird der B-Plan nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Verfahren § 13b BauGB*

Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt (siehe Punkt 4.3.).

Die Planzeichnung wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichnungsverordnung.

Zusätzlich werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende Ziele sind relevant. *Landes- und Regionalplanung*

Ziele:

- 2.7 Cottbus ist Oberzentrum
- 4.2 Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- 4.5 Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich 1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung, 2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung. *Relevante Ziele*

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte LEP B-B*

Auf Grund dieser Tatsachen bestehen für das Planvorhaben keine unüberwindlichen Einschränkungen durch die Zielvorgaben der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Zielvorgaben der Regionalplanung für das Planvorhaben bestehen nicht. *Regionalplan*

Das Vorhaben berührt folgende Grundsätze der Landesplanung. *Grundsätze Raumordnung*

Der Grundsatz 4.1 LEP B-B dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur zu erfolgen hat, ist beachtet.

Die Grundsätze aus § 5 Abs. 1, 2 und 4 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung), ist beachtet.

2.2 Schutzgebiete und -objekte

2.2.1 Sonstige

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen. *Naturschutzrecht*

Überschwemmungs-, Hochwasser- oder Wasser- oder sonstige Schutzgebiete nach dem Wasserrecht werden von der Planung nicht berührt. *Wasserrecht*

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand (August 2017) keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Teil I, S. 215) bekannt.

Denkmalrecht

Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen.

2.3 Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Grundstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt.

Flächennutzungsplan

2.4 Standort



*Bestandssituation
(Luftbild)*

© GeoBasis-DE/LGB

Das Gelände des Plangebietes ist eben. Erhebungen oder Abgrabungen sind nicht vorhanden.

Topographie

Das Vorhandensein von Altlasten ist bisher nicht bekannt.

Altlasten

2.5 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt an die öffentlich gewidmete Straße „Heinrich-Albrecht-Straße“. Der Standort ist damit verkehrlich voll erschlossen.

*Erschließung
Verkehr*

Das Areal ist auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet und der Vornutzung stadtech-

Erschließung

nisch teilweise erschlossen.

Stadttechnik

2.6 Nutzung

Das Umfeld des Plangebietes ist als Ganzes durch die städtische Nutzung als Wohngebiet sowie durch die im Süden angrenzende Kleingartennutzung geprägt.

Das Plangebiet selbst wurde in der Vergangenheit als Garten genutzt.

Die Gebäude im Umfeld sind ein- bis zweigeschossig.

Der Überbauungsgrad auf den umliegenden Baugrundstücken ist relativ hoch. Innerhalb des Plangebietes sind einige Schuppen und ein kleiner Bungalow vorhanden.

2.7 Umwelt

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Kleingarten genutzt. Es muss wegen der Vornutzung und der Tatsache, dass bauliche Anlagen vorhanden sind, davon ausgegangen werden, dass am Standort keine durchgängig unveränderten natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind.

Boden

Der ehemalige Garten wurde seit einiger Zeit der Sukzession überlassen. Entsprechend haben sich Pioniergehölze zu den Obstbäumen gesellt.

*Lebensraum
Gehölze*

Auf Grund der Tatsache, dass das Grundstück im Plangebiet ungenutzt ist, ist davon auszugehen, dass hier vor allem an die Siedlung angepassten Vogelarten brüten können. Die Freiflächen und Gehölzstrukturen sind ein guter Lebensraum für die zu erwartenden „Allerweltsarten“.

*Tiere
Vögel*

Die Standortbedingungen, insbesondere die Siedlungsrandlage, schließen aber auch nicht aus, dass besonders geschützte Arten den Standort zumindest zur Nahrungssuche nutzen.

Unter vergleichbaren Umständen wurden auch Fledermäuse als Nahrungsgäste gefunden. Es ist möglich, dass die vorhandenen baulichen Anlagen oder eventuell vorhandenen Baumhöhlen als Quartiere dienen können.

Fledermäuse

Zauneidechsen sind am Standort nicht zu erwarten, da geeignete Verstecke und Rückzugsflächen fehlen.

Reptilien

Der Standort ist auf Grund seiner Eigenschaften auch Lebensraum für andere an das Leben in der Siedlung angepasste Arten (z. B. Igel, Insekten, ...).

Sonstige Arten

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Bisher versickert das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück und reichert das oberflächennah anstehende Grundwasser an.

Wasser

Die übrigen Schutzgüter sind in ihrem Bestand nicht relevant.

Dem Ist-Zustand ist aus Umweltsicht eine durchschnittliche Bedeutung zuzuordnen.

Bewertung

3 Planungskonzept / Festsetzungen

Der Eigentümer plant die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses, orientiert an der Umgebung.

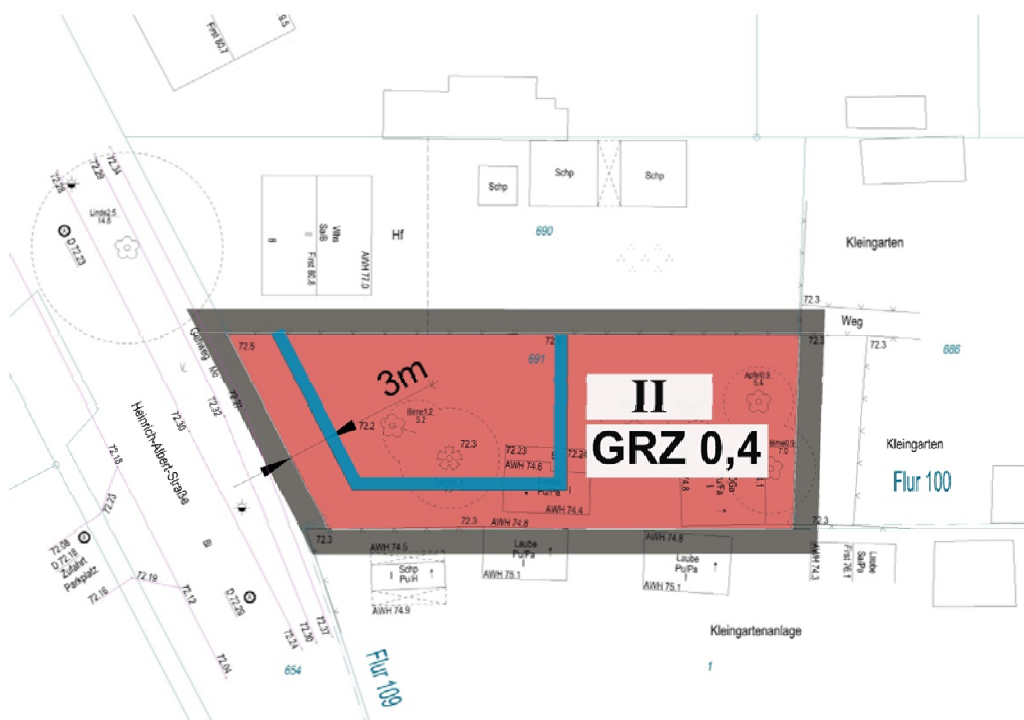
Die Erschließung soll sich nicht ändern und wird weiterhin über die westlich angrenzende öffentliche Straße sichergestellt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen werden zurückgebaut. Soweit möglich, werden vorhandene Bäume erhalten.

Die nicht überbauten Grundstücksteile sollen gärtnerisch genutzt werden.

3.1 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Planzeichnung



3.1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 690 der Flur 100 (Wohngrundstück)
- im Osten durch das Flurstück 686 der Flur 100 (Kleingärten)
- im Süden durch das Flurstück 1 der Flur 109 (Kleingärten)
- im Westen durch das Flurstück 654 der Flur 100 (Heinrich Albrecht-Straße)

Betroffen ist jeweils die Gemarkung Sandow.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den aktuell (Februar 2018) bestehenden Flurstücksgrenzen.

3.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr.

Die an den Geltungsbereich angrenzende „Heinrich-Albrecht-Straße“ ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (ÖV).

Veränderungen sind im Hinblick auf die Erschließung nicht erforderlich. Die Straßenverkehrsfläche ist deshalb nicht Bestandteil des B-Planes.

3.3 Nutzungen

3.3.1 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.

Das Plangebiet wird als Ganzes als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** auf der Grundlage des § 4 BauNVO festgesetzt.

WA-Gebiet

Diese Einordnung entspricht im Wesentlichen auch der des als Baugebiet einzustufenden Umfeldes.

§ 4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. aus-

nahmsweise zulässigen Nutzungen.

In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft.

Die Abs. 4 bis 9 des § 1 BauNVO erlauben unter Voraussetzungen eine interne Differenzierung der Baugebiete.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob Veränderungen am Nutzungskatalog erforderlich sind.

*Modifizierung
des Nutzungskataloges*

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO.

Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Das Baugebiet soll auf Grund seiner Lage im Stadtgebiet keine Nutzungen aufnehmen, die in den zentralen Bereichen der Stadt oder der Stadtteile ihre Funktion besser erfüllen können und deshalb dort einzuordnen sind.

Es soll auch kein erheblicher zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen werden.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend modifiziert. Gesichert ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des WA-Gebietes erhalten bleibt.

Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei folgenden in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Diese Nutzungen können unter Beachtung der o. a. Prämissen ohne Beeinträchtigungen im Plangebiet allgemein bzw. als Ausnahme zugelassen werden.

Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende Nutzungen gegeben.

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Tankstellen

Bei den Anlagen für soziale Zwecke wird nur die „Unterart“ Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“, allgemein zugelassen.

Anlagen zur Kinderbetreuung

Die übrigen Nutzungen werden aus o. a. Gründen generell ausgeschlossen. Das betrifft auch alle übrigen (also sonstigen) Anlagen für soziale Zwecke.

Anlagen für soziale Zwecke

Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 9 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes sind, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle gesundheitliche, sportliche Zwecke und, mit Ausnahme von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.

Festsetzung

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.

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.

Nutzung	§ 4 BauNVO		Plangebiet		
	z	a	z	a	u
Sonstige Wohngebäude	x				X
der Versorgung des Gebietes dienende Läden	x				X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x				x
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X
sonstige Anlagen für soziale Zwecke	x				X
davon Anlagen zur Kinderbetreuung	X		X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x				X
Anlagen für sportliche Zwecke	x				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x			X
Anlagen für Verwaltungen		x			X
Gartenbaubetriebe		x			X
Tankstellen		x			X

Übersicht
Gesamt-Nutzungskatalog

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlage

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch die Festsetzung der der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Grundfläche

Auf Grund der geringen Größe des Baugrundstücks wird die in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,4** nicht reduziert.

Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch das Festsetzen der Zahl der zulässigen Vollgeschosse geregelt.

Höhe

Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

Im WA-Gebiet sollen **maximal zwei Vollgeschosse (II)** zulässig sein.

Zahl der Vollgeschosse

Das entspricht dem maßgeblichen mit Eigenheimen bebauten Umfeld nördlich des Geltungsbereiches.

Die BauNVO wie auch die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definieren den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse“ nicht. Die BbgBO verweist in diesem Zusammenhang aber in § 89 Abs. 2 BbgBO (2016) auf den „alten“ Vollgeschossbegriff.

Vollgeschossbegriff

Im WA-Gebiet werden die gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschoßfläche (GFZ) von 1,2 mit Sicherheit eingehalten.

Einhalten Obergrenzen
GFZ

3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Festsetzen einer **Baugrenze** (zeichnerisch) definiert. *Baugrenze*

Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage wird ein **Abstand von 3 m** eingehalten. Die Baugrenze läuft hier jeweils parallel zur Flurstücksgrenze.

Die „rückwärtige“ Baugrenze verläuft dagegen im rechten Winkel zur nördlichen Flurstücksgrenze. Die geringste Tiefe des entstehenden Baufensters liegt bei **15 m**.

3.3.4 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach § 9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften (d. h. Festsetzungen) getroffen wurden.

Nachrichtliche Übernahmen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3.5 Vermerke / Hinweise

Vermerke bzw. Hinweise verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind.

Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Katastererlass 1997“ folgender Katastervermerk aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Katastervermerk

Es besteht neben dem **Katastervermerk** kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. Maßnahmen zum Schutz der u. U. relevanten Arten erforderlich. Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer (in Bezug auf die Realisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes und Baubetreuung erwiesen.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich.

Diese umfasst auch eine mit der Realisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffs-

*Hinweis
Artenschutz*

verbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen (z. B. die Stellplatzsatzung, Baumschutzsatzung ...) zu beachten sind. *kommunale Satzungen*

4 Auswirkungen / Abwägung

4.1 Landesplanung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht der Bauleitplanung bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

Landesplanung

Gegenwärtig ist nicht erkennbar, dass Ziele der Landesplanung verletzt werden. Eine positive Zielmitteilung der für die Raumordnung zuständigen Behörde liegt vor.

Ziele

Die Grundsätze sind beachtet. Das Vorhaben liegt im räumlichen Zusammenhang zum Siedlungsbestand. Das Stadtzentrum selbst wird nicht beeinträchtigt.

Grundsätze

4.2 Entwicklung aus dem FNP

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall ist ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) vorhanden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Planbereich Grünfläche dar.

Die Anpassung des FNP erfolgt im Wege der Berichtigung gem. § 13 a (2) Nr.2 BauGB im Zusammenhang mit dem laufenden Änderungsverfahren des FNP der Stadt.

Berichtigung FNP

4.3 Verfahrenswahl

Der B-Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Verfahren § 13b BauGB

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“.

*Voraussetzung
Wohnnutzung*

Mit dem § 13 b BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Zulässigkeit von „Wohnnutzungen“ festsetzt. In Betracht kommt die Festsetzung von Baugebieten, die die bauplanungsrechtliche Grundlage für das Wohnen beinhalten, wie hier das Allgemeine Wohngebiet.

Aufgrund der Lage und der verfolgten Planungsziele ist fast nur noch das Wohnen zuzüglich einiger weniger ergänzender Nutzungen allgemein zulässig.

Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung und das Konzentrieren auf das Wohnen bewahrt.

Es entsteht weder ein WR-Gebiet (da auch Handwerksbetriebe zulässig sind) noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet.

Daher kann der § 13 b BauGB zur Anwendung kommen.

Der Geltungsbereich grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und erfüllt Zwecke der Nachverdichtung und Innenentwicklung. Die Grundfläche nach § 13a Absatz 1 Satz 2 ist geringer als 10.000m².

*Voraussetzung
Begrenzung GR*

Die übrigen in § 13a Abs. 1 aufgeführten Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

Sonstige Voraussetzungen

- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- der B-Plan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

4.4 Umwelt / Natur

Ein Bauleitplan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss.

Artenschutz

Die Verbote des § 44 BNatSchG wenden sich an die konkreten Bauvorhaben. Erst auf dieser Ebene können sie deshalb abschließend beurteilt und gelöst werden.

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung deshalb darum, vorausschauend zumindest zu prüfen, ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen müssen und ob ein Verstoß die Durchführung eines B-Planes generell in Frage stellt.

Ein solcher Plan wäre unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann.

Das Vorhandensein relevanter Arten kann nicht ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtlich relevant können insbesondere Boden- und Gehölz brütende Vogelarten sein.

Es ist auch nicht auszuschließen, dass Fledermäuse betroffen sein können.

Für diese potenziell zu erwartenden Arten lassen sich mit Sicherheit Verstöße gegen die Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung ausschließen.

Bauzeitenregelung

Das bedeutet, dass Veränderungen der Bodenoberfläche oder das Fällen von Bäumen nur außerhalb der Brutzeiten möglich sind, sofern nicht zum konkreten Zeitpunkt der Realisierung nachgewiesen werden kann, dass z. B. brütende Vögel nicht betroffen sind.

Für Fledermäuse stellt der Bereich sicher ein Jagdrevier dar (das ist nicht relevant). Insbesondere können einige Arten die vorhandenen baulichen Anlagen als Quartiere nutzen.

Für Fledermäuse können Verstöße gegen die Zugriffsverbote mit Sicherheit ebenfalls durch die Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

Andere relevante Arten sind sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten.

Die Stadt darf also davon ausgehen, dass der B-Plan umsetzbar ist.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG, werden nicht beeinträchtigt. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Habitatschutz

Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – ist zu beachten. Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und den Geltungsbereich der Bebauungspläne nach § 30 BauGB im Gebiet der Stadt Cottbus.

Baumschutzsatzung

Gemäß § 3 CBSchS sind nachfolgende Bäume und Gehölze geschützt:

- Laubbäume (z.B. Eiche, Linde, Ahorn, Ulme, Birke, Weide, Robinie) mit einem
- Stammumfang ab 60 cm - mit Ausnahme von Pappeln,
- Ginkgo, Eibe, Esskastanie und Walnuss mit einem Stammumfang ab 60 cm,
- Obstbäume und Gemeine Kiefer mit einem Stammumfang ab 100 cm,
- Bäume mit einem Stammumfang ab 12-14cm, wenn sie als Ersatzpflanzung nach § 7 dieser Satzung und der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2003 (Amtsbl. Nr. 10/2003) gepflanzt wurden.
- Die Satzung gilt nicht für
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg,
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes,

- Bäume auf Produktionsflächen in Baumschulen und Gärtnereien,
- abgestorbene Bäume.

Für die Gehölze, die beseitigt werden müssen und die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus fallen, sind für den erforderlichen Antrag Standort, Anzahl, Art und Stammumfang anzugeben.

Das Ausmaß der Ersatzpflanzung wird nach dem Stammumfang des geschützten Baumes ermittelt. Beträgt der Stammumfang bis 100 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden), sind als Ersatz zwei Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm in Baumschulqualität zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang mehr als 100 cm, ist je weitere angefangene 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum mit einem Stammumfang von 12-14 cm in Baumschulqualität zu pflanzen.

Gehölzersatz

Nach gegenwärtigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass eine Birne mit einem Stammumfang von ca. 1,2 m gefällt und ersetzt werden muss. 3 Bäume sind als Ersatz zu pflanzen.

Erforderlicher Ersatz

Die Tanne innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nach der Baumschutzsatzung nicht geschützt und muss nicht ausgeglichen werden.

Eine Umweltprüfung ist bei dem gewählten Verfahren (nach § 13a BauGB) nicht erforderlich. Der B-Plan hat sich dennoch mit den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen (Eingriffsregelung) auseinander zu setzen und zu prüfen, ob Beeinträchtigungen vermieden oder gemindert werden können.

Eingriffsregelung

Die Aktivierung der bereits bebauten und gut erschlossenen Fläche stellt im Vergleich zu einer Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücken im „klassischen Außenbereich“ eine wirksame Vermeidungsmaßnahme dar.

Allerdings kann der vorhandene Gehölzbestand, der sich aus der ehemaligen gärtnerischen Nutzung entwickelt hat, nicht geschont werden.

Der zulässige Überbauungsgrad erlaubt, die Bebauung am Standort zu konzentrieren und im Gegenzug dazu zusammenhängende Freiflächen und damit Gehölzstrukturen zu schonen. Es ist davon auszugehen, dass die Bäume außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dauerhaft erhalten bleiben können. (Apfel und Birne östliche Grundstücksgrenze).

Die Versiegelung der Bebauungsfläche ist auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Grundwasser

Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden positiv beeinflusst. Am Standort werden neue Wohnungen entstehen können.

Mensch

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind nicht zu erwarten.

Festsetzungen zum Klimaschutz können für Einzelbebauungspläne kaum kleinräumig abgeleitet werden.

Klima

Die Aufstellung des B-Planes als Maßnahme der Innenentwicklung stellt einen wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz dar. Es werden Ressourcen geschont, Verkehr wird minimiert und Emissionen vermieden.

Energiesparende Maßnahmen im Rahmen der Vorhabenplanung sind möglich.

Beeinträchtigungen der Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgüter

Die Belange der Wirtschaft, des Post- und Fernmeldewesens sind werden nicht berührt.

Sonstige Belange

Die Land- und Forstwirtschaft wird dadurch, dass der Außenbereich geschont wird, nicht beeinträchtigt.

Mit der zukünftigen Bebauung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Einflüsse auf die übrigen städtebaulichen Belange sind gegenwärtig nicht erkennbar.

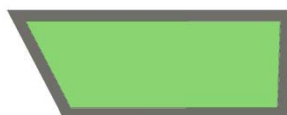
5 Anhang

5.1 Flächen- und Überbauungsbilanz

Kategorie	Flächenbilanz			Überbauung / Versiegelung				
	Bestand ha	Planung ha	Änderung ha	Bestand ha	Bestand %	Planung %	Planung ha	Änderung ha
Gartenfläche	0,06	0,00	-0,06	0,00	0,00	0%	0,00	0,00
WA-Gebiet	0,00	0,06	0,06	0,00	0,00	40%	0,02	0,02
Summe	0,06	0,06	0,00	0,00			0,02	0,02

Bestand

Planung



5.2 Rechtsgrundlagen

(Auszug Stand Juni 2018)

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 (Planzeichenverordnung 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)
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	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])
BbgDSchG	Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32])