



Stadt Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplans Nr. W/50/133

„Kolkwitzer Straße Süd 2“

Vorentwurf der Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 5. Juli 2024



IMPRESSUM

Plangeber:	Stadt Cottbus/Chósebuz Vertreten durch GB Geschäftsbereich II Bau, Umwelt und Strukturentwicklung Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Vorhaben	Bebauungsplan Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“
Planstand	Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung Stand 05.07.2024
Investor	Schröter-Immobilien GmbH & Co. KG Kreuzgasse 12 03044 Cottbus
Planverfasser	kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com
Umweltbericht / Artenschutzfachbeitrag	Landschaft*Park*Garten Projektierungsbüro M. Petras Hauptstraße 42 03116 Drebkau OT Leuthen Tel.: 035602 – 22 09 7 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Teil A Planzeichnung
- Teil B Textliche Festsetzungen

Beigefügt sind dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsgegenstand	5
1.1. Zweck und Ziel der Planung	5
1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2. Ausgangssituation	7
2.1. Räumliche Lage.....	7
2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3. Bebauung und Nutzung.....	9
2.4. Erschließung.....	10
2.5. Ver- und Entsorgung	10
2.6. Topographie.....	11
2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz.....	11
2.8. Altlasten und Kampfmittel	12
2.9. Denkmalschutz.....	12
2.10. Bergbauliche Tätigkeit.....	12
2.11. Emissionen	12
3. Planungsbindungen	13
3.1. Raumordnung und Landesplanung.....	13
3.2. Flächennutzungsplanung	15
3.3. Landschaftsplan	16
3.4. Städtebauliches Konzept	18
3.5. Schalltechnisches Gutachten	20
4. Bauplanerische Festsetzungen.....	23
4.1. Art der baulichen Nutzung	23
4.2. Maß der baulichen Nutzung	24
4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	26
4.4. Dächer.....	27

4.5.	Verkehrsflächen.....	27
4.6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	28
4.7.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
4.7.1.	Passiver Lärmschutz.....	29
4.7.2.	Belüftung von Aufenthaltsräumen	30
4.7.3.	Außenwohnbereiche.....	30
4.8.	Grünordnerische Festsetzungen.....	30
4.8.1.	Beschreibung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/ Verringerung des Eingriffs und zum Erhalt bestimmender Biotope.....	31
4.8.2.	Beschreibung grünordnerischer Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen 31	
4.8.3.	Beschreibung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen	37
4.9.	Hinweise für Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben oder nicht städtebaulich begründbar sind.....	37
4.10.	Hinweise.....	40
4.10.1.	Ordnungswidrigkeiten.....	40
4.10.2.	Kampfmittel.....	40
4.10.3.	Denkmalschutz	40
5.	Flächenbilanz.....	41
6.	Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag.....	41
7.	Auswirkungen des Bebauungsplans	41
8.	Finanzielle Auswirkungen.....	42
9.	Verfahren.....	42
10.	Rechtsgrundlagen	43
11.	Quellen.....	45

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1. Zweck und Ziel der Planung

Aufgrund steigende Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Cottbus ergibt sich die Erforderlichkeit der Entwicklung neuen Wohnraums (vgl. Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebusz“ - WoKo 2021). Demnach besteht bis 2040 ein Neubedarf an rund 290 WE/a, insbesondere an Einfamilienhäusern. Das Vorhaben entspricht darüber hinaus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035 (INSEK 2019), das die Förderung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformen zur Sicherung der städtischen Wohn- und Lebensqualität vorsieht.

Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die Errichtung eines Wohngebiets mit zehn Wohngebäuden geplant. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rd. 0,88 ha.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen erarbeitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB. In einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verpflichtet sich der Investor Schröter-Immobilien GmbH & Co. KG zur Übernahme der Planungskosten. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kolkwitzer Straße Süd 2“ leisten der zukünftige Investor und die Stadt Cottbus/Chósebusz einen Beitrag zur Ausweisung neuen Wohnraums. Hierfür sollen durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und des § 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird. Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung verbindlich regeln und eine dem Umfeld angepasste, geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die baurechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets mit bis zu 10 Wohngebäuden bedarf einer kommunalen Bauleitplanung.

Gemäß § 8 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Entsprechend der zukünftigen Flächenausweisungen des Plangebiets im Bebauungsplan werden die Flächen im FNP im Parallelverfahren geändert.

Der Aufstellungs- bzw. Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich wurde am 26.04.2023 gefasst.

Zur Realisierung des Bebauungsplans wurde gemäß § 11 BauGB ein ergänzender öffentlich-rechtlicher Vertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen der Stadt Cottbus/Chósebus und dem Investor abgeschlossen, der mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/ Chósebus vom 26. April 2023 Gültigkeit erlangt hat. Er regelt die Entwicklungsziele, die Leistungen sowie die Kostenübernahmeverpflichtung durch den Vorhabenträger. Darüber hinaus ist zum Entwurf des Bebauungsplans ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen der Stadt Cottbus/Chósebus sowie der Unteren Natur-schutzbehörde abzuschließen.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Räumliche Lage

Die kreisfreie Stadt Cottbus/Chósebusz befindet sich im Südosten des Bundeslands Brandenburg und wird umgeben vom Landkreis Spree-Neiße. Sie liegt inmitten der Niederlausitzer Braunkohleregion. Zu der Stadt gehören 19 Ortsteile, das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ströbitz, dem mit 15.775 Einwohnern (Stand 12/2023, Quelle: Stadt Cottbus o. J.) einwohnerreichsten Ortsteil. Der Ortsteil Ströbitz bildet die westliche Grenze des Stadtgebiets.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Landesstraße L49 (Kolkwitzer Straße) begrenzt, die Richtung Osten ins Zentrum der Stadt Cottbus/Chósebusz und Richtung Westen in die Gemeinde Kolkwitz führt. Im Süden schließt die Klein Ströbitzer Straße an, die ebenfalls in der Kolkwitzer Straße mündet. Das Zentrum der Stadt Cottbus/ Chósebusz ist circa 4 km und der nächste Bahnhof circa 3 km vom Plangebiet entfernt.

Die umgebene Bebauung des Plangebietes ist geprägt von Einfamilienhäusern mit teilweise zugehörigen Gartenflächen sowie vielen landwirtschaftlich genutzten Flächen (siehe Abbildung 1). Im Nordosten grenzt darüber hinaus eine Tankstelle und im Südosten eine Schule an. Die umliegenden Gebäude sind in Größe und Form relativ ähnlich. Die Geschossigkeit ist überwiegend auf zweigeschossige Gebäude beschränkt, die Gebäude an der gegenüberliegenden Straßenseite der Kolkwitzer Straße haben zusätzlich ausgebaute Dachgeschosse. Die vorhandene Dachstruktur besteht hauptsächlich aus Sattel-, Flach- und Walmdächern.

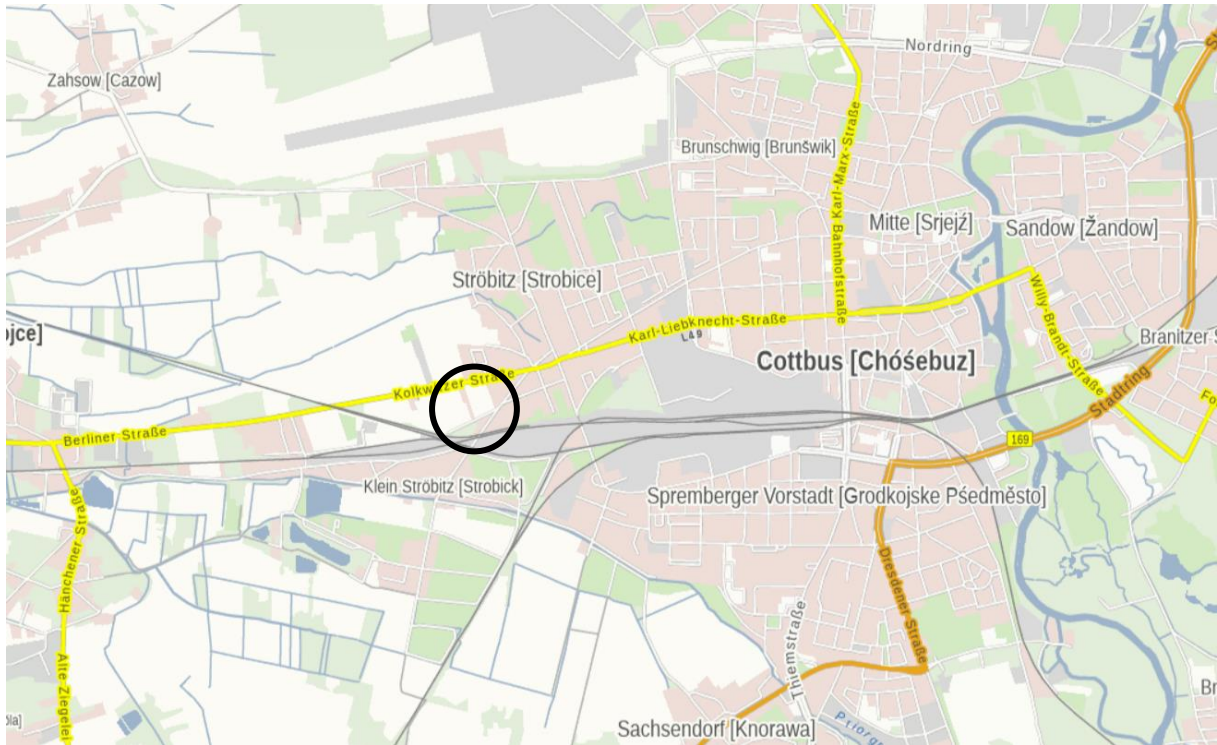


Abbildung 1: Lage des Plangebiets in der Stadt Cottbus/Chóšebuz (Quelle: BrandenburgViewer)

Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Kolkwitzer Straße Süd 1. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Daran an schließt eine Kleingartenanlage sowie ein Friedhof.

Die Planung im Rahmen dieses Bebauungsplans versteht sich somit als Bindeglied zwischen dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sowie der vorhandenen Umgebungsbebauung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans fügen sich entsprechend in die Umgebungsbebauung ein.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird im Norden durch das Flurstück 341 begrenzt, im Osten durch die Flurstücke 344, 345 und 210, im Süden durch die Flurstücke 283 und 348 sowie im Westen durch das Flurstück 342 (siehe Abbildung 2).

Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 2“ der Stadt Cottbus/ Chóšebuz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 0,9 ha und beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Ströbitz:

Flur 32: 343, tlw. 348

Flur 31: tlw. 245, tlw. 254,

Flur 29: tlw. 283

Das Flurstück 343 befindet sich im Eigentum des Investors. Die Flurstücke 245, 254 und 283 sind in kommunalem Eigentum.

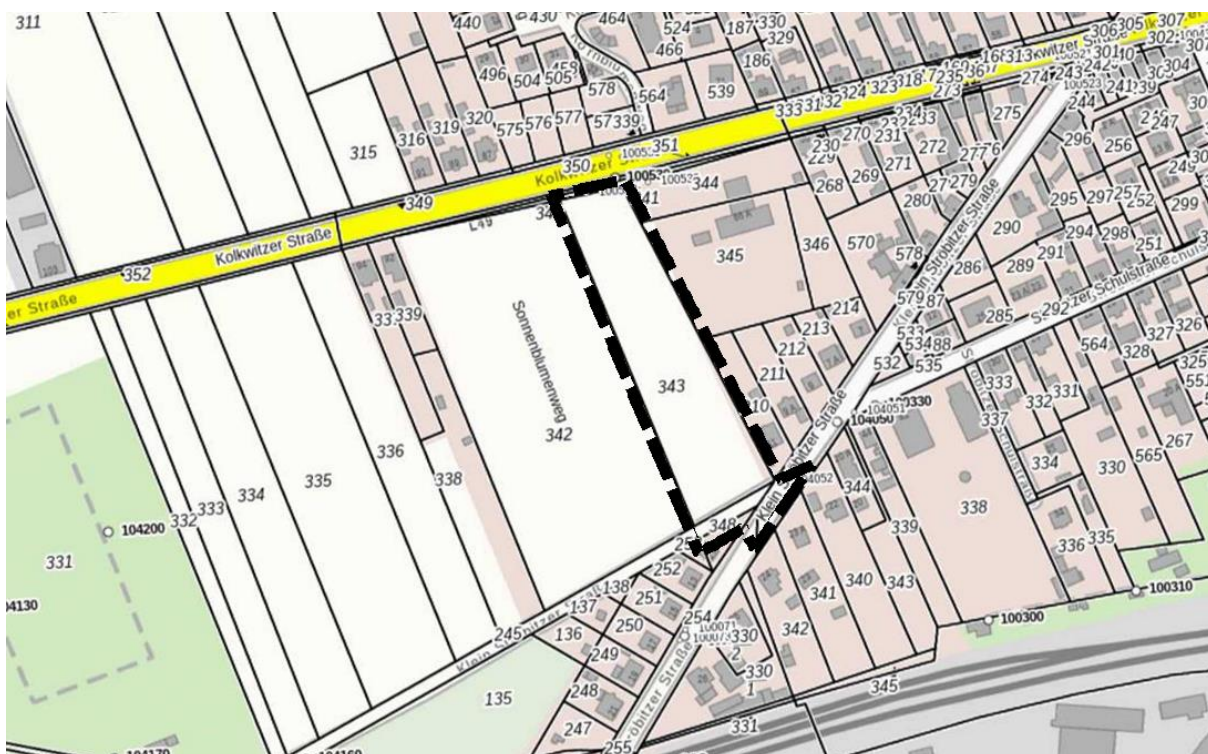


Abbildung 2: Flurstücke im Geltungsbereich (Quelle: BrandenburgViewer)

2.3. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 343 sowie Teile des Flurstücks 245, 254, 283 und 348 der Gemarkung Ströbitz (siehe Abbildung 2). Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Größe von circa 0,9 ha.

Das Flurstück 343 wird derzeit extensiv als Landwirtschaftsfläche genutzt. Das Flurstück 245, das teilweise im Plangebiet liegt, ist das Straßenflurstück des Friedhofswegs, das in einer Sackgasse westlich des Plangebiets mündet. Das Flurstück 245 weist Baumbestände in Form einer straßenbegleitenden Allee auf. Die Flurstücke 254, 283 und 348,

die teilweise im Plangebiet liegen, sind Straßenflurstücke der Klein Ströbitzer Straße, die ebenfalls schützenswerten Baumbestand aufweisen.

Grundlegend weist das Plangebiet, aufgrund der momentanen Nutzung, einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf.

2.4. Erschließung

Das Gebiet grenzt mit dem Flurstück 343 an die Landesstraße L49 (Kolkwitzer Straße) an, welche Richtung Osten in das Zentrum der Stadt Cottbus/Chósebusz und Richtung Westen in die Gemeinde Kolkwitz führt. Die L49 verfügt über einen beidseitigen Fuß- und Radweg. Circa 120 m südlich des Plangebiets verläuft eine Bahntrasse.

Bei dem Straßenflurstück 245, das im Süden des Plangebiets liegt, handelt es sich um den Friedhofsweg, der Anschluss an die Klein Ströbitzer Straße und weiterführend an die Kolkwitzer Straße hat. Beim Friedhofsweg handelt es sich um eine öffentlich gewidmete, aber nicht ausgebaute Verkehrsfläche. Er dient vordergründig als Wirtschaftszufahrt zum Ströbitzer Friedhof, erschließt landwirtschaftliche Flächen und bindet die neu entstandene Kleingartenanlage sowie das Wohngebiet Kolkwitzer Straße Süd 1 fußläufig an.

Die Zufahrt (Lieferverkehr/PKW) zum Baugebiet Kolkwitzer Straße Süd 2 wird unmittelbar im Kreuzungsbereich von Friedhofsweg und Klein Ströbitzer Straße realisiert.

Entlang der Klein Ströbitzer Straße ist ein einseitiger Fußweg vorhanden.

Derzeit verfügt das Plangebiet über keine innere Erschließung.

2.5. Ver- und Entsorgung

Eine Voranfrage bei den Stadtwerken und der LWG hat Folgendes ergeben: Die technische Erschließung von Trink- und Schmutzwasser, Elektroenergie und Gas liegt an den Grundstücken derzeit nicht an.

Das Gebiet kann durch Anbindung an die vorhandenen TW-Leitungen DN 200 in der Kolkwitzer Straße und DN 300 in der Klein Ströbitzer Straße mit Trinkwasser versorgt werden. Eine Anschlussmöglichkeit befindet sich innerhalb des Friedhofsweges (Flurstück 245) an der Grenze zum Flurstück 343.

Das Gebiet kann durch Anbindung an die vorhandenen SW-Leitungen DN 200 in der Kolkwitzer Straße und in der Klein Ströbitzer Straße an die Schmutzwasserversorgung angeschlossen werden.

Für die innergebietliche Versorgung mit Elektroenergie stehen Anschlussmöglichkeiten an Niederspannungsleitungen in der Klein Ströbitzer Straße und der Kolkwitzer Straße sowie an Mittelspannungsleitungen in der Klein Ströbitzer Straße zur Verfügung.

Für die innergebietliche Versorgung mit Gas stehen Anschlussmöglichkeiten an Mittel-druckleitungen in der Klein Ströbitzer Straße und der Kolkwitzer Straße zur Verfügung.

Im und um das Plangebiet sind keine Fernwärmeleitungen vorhanden.

2.6. Topographie

Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt circa 73,6 m ü. NHN bis 74,8 m ü. NHN von Nord nach Süd. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt somit bis zu 1,2 m.

2.7. Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

Im Baugebiet sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Entlang des Friedhofswegs (Flurstück 245) befindet sich das Naturdenkmal *Linden (Allee)*. Sie gilt es im Rahmen der Bebauung und Erschließung zu schützen und zu erhalten. Dies wird im Rahmen eines Erschließungsvertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Cottbus geregelt. Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (2013) ist zu beachten.

Auf dem zu bebauenden Flurstück 343 selbst sind keine Baumbestände vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

2.8. Altlasten und Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen zu Altlasten oder Kampfmittel bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.9. Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes sind keine Bodendenkmale im Bebauungsgebiet vorhanden bzw. bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.10. Bergbauliche Tätigkeit

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorentwurfes sind keine bergbaulichen Tätigkeiten im Bebauungsgebiet vorhanden bzw. bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden unter diesem Punkt eingearbeitet.

2.11. Emissionen

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches von Emissionen der Landesstraße L49 (Kolkwitzer Straße) sowie der südlich verlaufenden Bahnstrecke.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd 1“, der im Westen an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans angrenzt, wurde durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik ein Schalltechnisches Gutachten (Stand 07/2022) erstellt.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der identischen Planungsabsichten mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird das Gutachten für die schalltechnische Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt. Die Inhalte des Schalltechnischen Gutachtens werden im Kapitel 3.5 erläutert:

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Ziele des LEP-HR

Gemäß Z 5.2 *Anschluss neuer Siedlungsflächen* sind diese an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Durch den Lückenschluss der vorhandenen Bebauung und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Kolkwitzer Straße Süd 1 wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Gemäß Z 5.6 *Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung* sind Berlin, das Berliner Umland sowie Ober- und Mittelzentrum Schwerpunkt für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Oberzentrum Cottbus/ Chósebuz wird dieses Ziel erfüllt.

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 22.01.2024 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung mitgeteilt. Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Zielmitteilung/Erläuterungen:

Folgende Ziele der Raumordnung sind im Rahmen der Planung zu beachten:

Ziel 3.5 Oberzentren

(1) Cottbus ist Oberzentrum.

(2) In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

- Siedlungsflächen im Sinne des LEP HR sind hochbaulich geprägte Flächen.
- Siedlungsgebiete sind hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen nicht nur zum vorübergehenden Wohnen oder zum Arbeiten genutzt werden. Siedlungsgebiete weisen dafür auch eine entsprechende Infrastruktur auf, d. h. sie sind durch eine entsprechende Erschließung und Versorgungssituation gekennzeichnet.
- Die vorliegende Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an.
- Der generelle Ansatz des LEP HR ist es, dass Siedlungsentwicklung auf die Innenentwicklung konzentriert wird, damit die Neuinanspruchnahme von Flächen im Freiraum auf ein Minimum reduziert wird.

Ziel 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(2) Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

- In den Mittelzentren und Oberzentren ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen – auch außerhalb der Innenentwicklung – möglich.

Hinweise:

Auch die hier nicht aufgeführten Grundsätze des LEP HR sind angemessen zu berücksichtigen und frühzeitig in den Planungsprozess zu integrieren.

Das beschriebene Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes (hier: ca. 10 Wohngebäude). Darüber hinaus gehende Nutzungen sind offensichtlich nicht geplant. Eine dahingehende Konkretisierung der Festsetzungen wird empfohlen.

Die Abgrenzung/ Überschneidung mit dem bestehenden Bebauungsplan "Kolkwitzer Straße Süd 1" soll in den Planunterlagen dargestellt werden."

3.2. Flächennutzungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebusz vom 06. August 2003 in der Planfassung vom 07. Februar 2022 ist im südlichen Teil des Plangebietes eine Wohnbaufläche und im nördlichen Teil eine Mischbaufläche dargestellt. An das Plangebiet grenzen weitere Wohn- und Mischbauflächen an.

Um den Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, nachzukommen, ist die Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB notwendig. Die 21. Änderung des Flächennutzungsplans Cottbus umfasst den als gemischte Baufläche dargestellten Bereich (siehe Abbildung 3), der im Zuge der Änderung als Wohnbaufläche dargestellt wird.

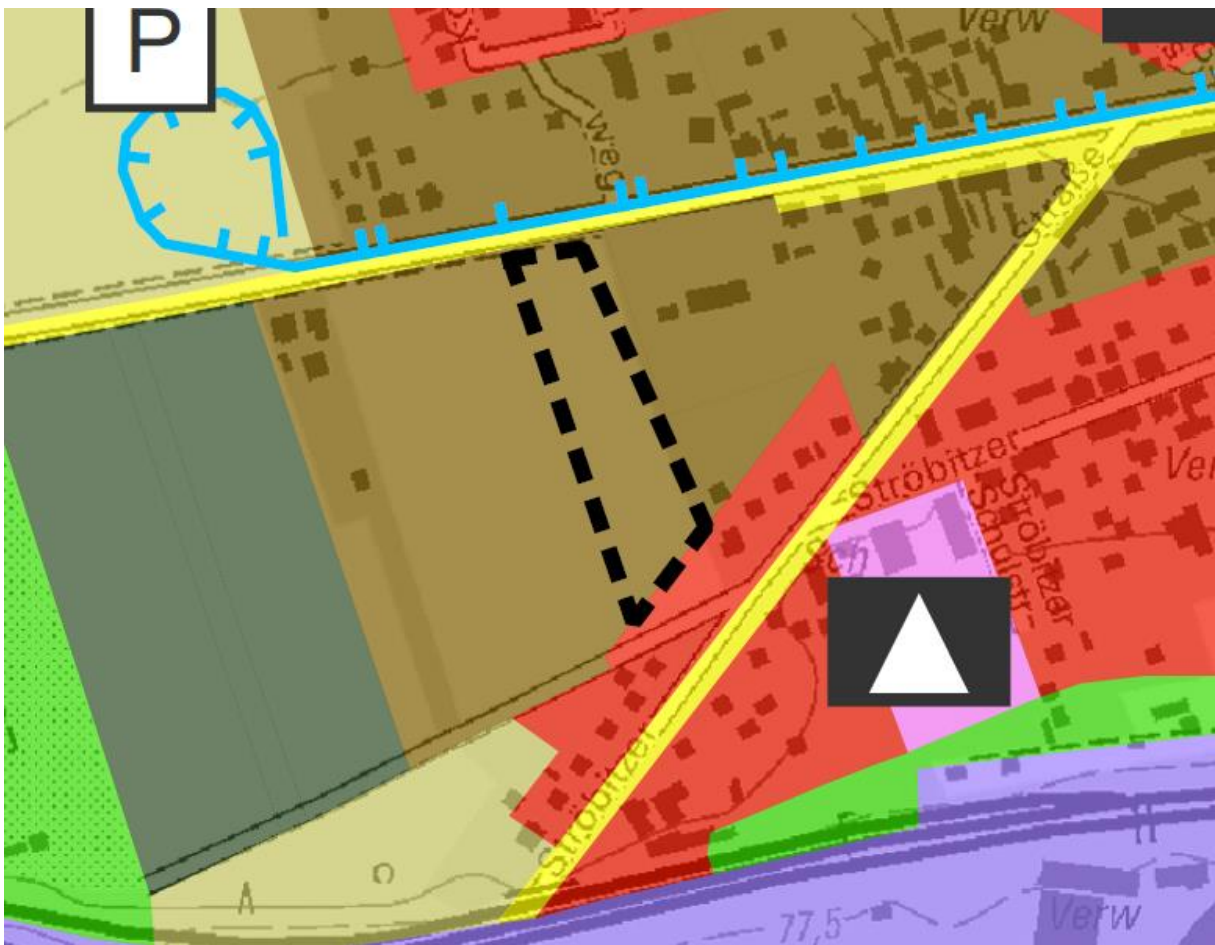


Abbildung 3: Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebusz (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

3.3. Landschaftsplan

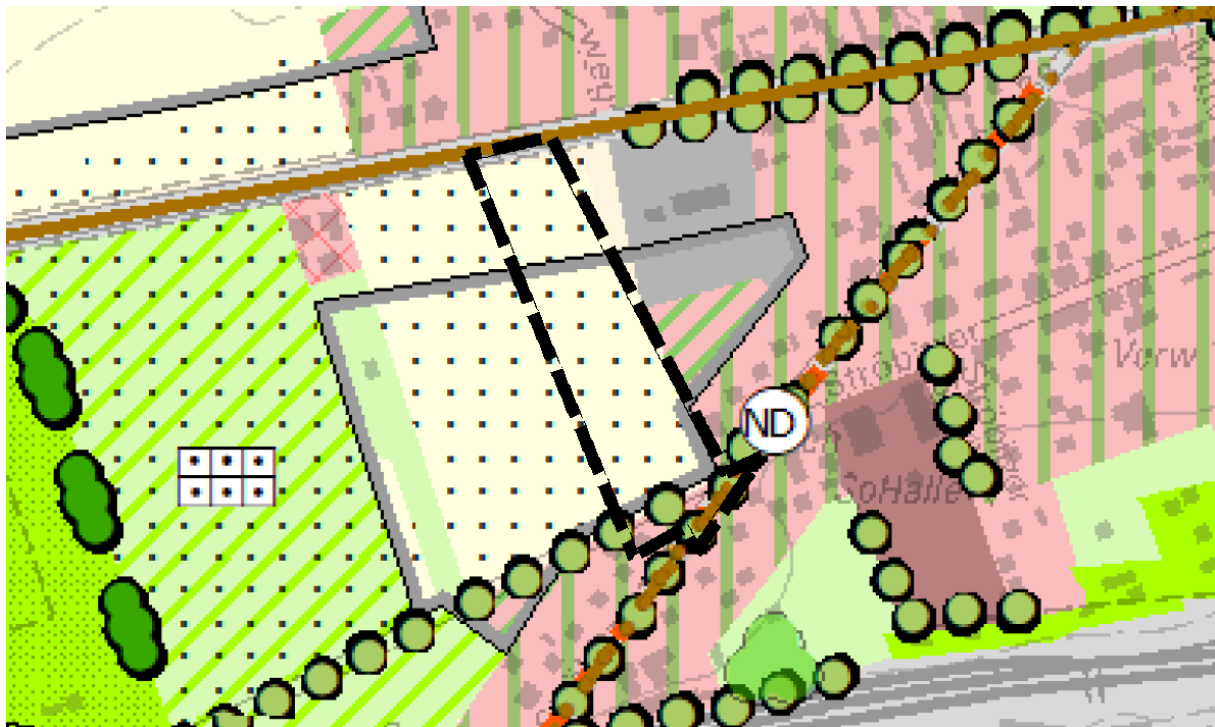
Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chósebusz mit Stand vom Juli 2023 im Teilplan „Entwicklungskonzept“ (siehe Abbildung 5) werden für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen:

Für den Boden- und Landschaftswasserhaushalt gilt das Entwicklungsziel *erosionsvermeidende Maßnahmen vorzusehen*.

Im Bereich Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als *anthropogener Rohbodenstandort und Ruderalflur* dargestellt. Die am Friedhofsweg befindliche Allee ist als Bestand bzw. Erhaltungsziel *Allee und Baumreihen* dargestellt und in der Liste der Naturdenkmale (Anhang IV des Landschaftsplans) als *Linden (Allee)* gelistet.

Im Zusammenhang mit Grün-, Frei- und Erholungsflächen ist die nördlich angrenzende Kolkwitzer Straße als Bestand bzw. Erhaltungsziel und die südlich verlaufende Klein Ströbitzer Straße als Entwicklungsziel *regional bedeutsame Radwege* dargestellt.

Im Bereich der Siedlungs- und Verkehrsflächen sind die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als Bestand bzw. Erhaltungsziel *Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland mit hohem Grünanteil* dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Flächen mit dem Entwicklungsziel *Planflächen des FNP mit baulicher Nutzung > 5 ha*.



Boden- und Landschaftswasserhaushalt

Bestand / Erhalt	Entwicklung	
		Erosionsvermeidende Maßnahmen vorsehen

Biotop- und Artenschutz

Bestand / Erhalt	Entwicklung	
		anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
		Alleen und Baumreihen

Grün-, Frei- und Erholungsflächen

Bestand / Erhalt	Entwicklung	
		regional bedeutsame Radwege

Siedlungs- und Verkehrsflächen

Bestand / Erhalt	Entwicklung	
		Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland M1 / M2 / M3 / M4 / M5 / M6 / M7
		hoher Grünanteil
		Planflächen des FNP mit baulicher Nutzung > 5 ha

Abbildung 4 Geltungsbereich des Bebauungsplans im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chóšebuz vom Juli 2023 (Quelle: Landschaftsplan Cottbus, Karte 7: Entwicklungskonzeption)

3.4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von neun Einfamilienhäusern entlang der neuen Planstraße sowie eines Mehrfamilienhauses an der Kolkwitzer Straße vor. Somit sind bis zu zehn Baugrundstücke vorgesehen (vgl. Abbildung 6).

Zur inneren Erschließung des Flurstücks 343 ist die Errichtung einer Straße vorgesehen. Diese wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da diese lediglich der Erschließung der Wohngebäude durch die zukünftigen Eigentümer:innen dient und kein zusätzlicher Durchgangs- bzw. Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche zu erwarten ist. Die Trägerschaft geht damit an den Vorhabenträger über.

Sie erschließt das Plangebiet von Süden im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Klein Ströbitzer Straße und des Friedhofswegs und mündet auf Höhe der Tankstelle in einem Wendehammer. Eine Erschließung von der Kolkwitzer Straße ist nicht möglich, da in diese bereits zu viele Einfahrten münden und der Verkehrsfluss der Landesstraße beim Anschluss weiterer Zufahrten beeinträchtigt würde. Eine Erschließung über die Einfahrt der Tankstelle ist ebenfalls nicht möglich, da es sich hierbei um ein Privatgrundstück handelt.

Die Straßenverkehrsfläche ist so zu planen, dass die auf dem Flurstück 245 befindliche Allee, deren Bäume geschützte Naturdenkmäler darstellen, von der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans ist ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen der Stadt Cottbus/Chósebusz sowie der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließen.

Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 2“ der Stadt Cottbus/ Chóšebuz

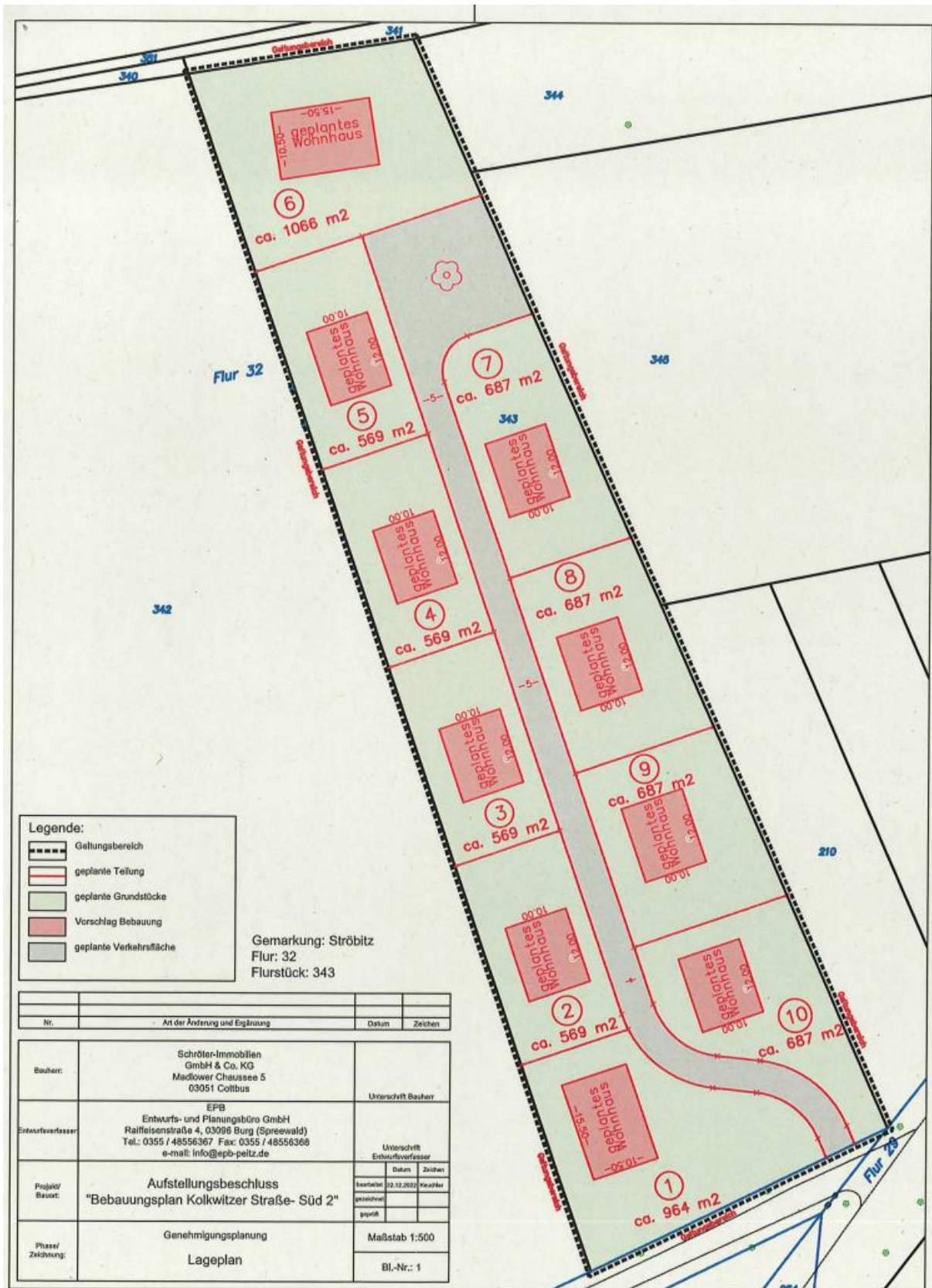


Abbildung 5: Vorhabenplan Schröder-Immobilien GmbH & Co. KG als Teil des Städtebaulichen Vertrags (Quelle: Schröder-Immobilien GmbH & Co. KG)

*Hinweis: die Adresse des Bauherren hat sich wie folgt geändert: Kreuzgasse 12, 03044 Cottbus

3.5. Schalltechnisches Gutachten

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt innerhalb des Einwirkungsbereiches von Emissionen der Landesstraße L49 (Kolkwitzer Straße), der südlich verlaufenden Bahnstrecke sowie der angrenzenden Tankstelle.

Der Sachverständige für Bauakustik und Schallimmissionsschutz, Reinhard Jackisch, ist bereits mündlich vom Vorhabenträger beauftragt, ein Schallschutzgutachten zu erstellen. Das Gutachten wird die Prognose und die Wertung der zu erwartenden Lärmsituation aus Schienenverkehr der DB, aus Straßenverkehr und der benachbarten Tankstelle beinhalten.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd 1“, der im Westen an den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans angrenzt, wurde durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik ein Schalltechnisches Gutachten (Stand 07/2022) erstellt.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der identischen Planungsabsichten mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird das Gutachten für die vorläufige schalltechnische Beurteilung des vorliegenden Bebauungsplans zugrunde gelegt.

Die Inhalte des Schalltechnischen Gutachtens werden im Folgenden erläutert:

Demnach wirken auf das Plangebiet ausschließlich Verkehrslärmquellen. Für die höchstzulässige Einwirkung von Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebietslagen gelten die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, die sich auf 55 dB tags und 45 dB nachts belaufen. Für den Neubau von Straßen, Schienenwegen und Parkplätzen gelten die Immissionsgrenzwerte des § 2 der 16. BImSchV von 59 dB tags und 49 dB nachts.

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden folgende Schutzziele definiert:

- Verkehrslärm Tag/Nacht = 55/45 dB
- Aufenthalt im Freien Verkehrslärm Tag = 59 dB

Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Straßenverkehrslärm der Kolkwitzer Straße. Für die schalltechnische Bewertung wurden folgende Prognosewerte entsprechend RLS-19 zugrunde gelegt:

- Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (werktags)

- LKW-Anteil gesamt
- Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (jahresdurchschnittlich)
- LKW-Anteil gesamt (jahresdurchschnittlich)
- Durchschnittliche Stündliche Verkehrsstärke
- LKW-Anteil tags/nachts
- zulässige Höchstgeschwindigkeit
- Straßendeckschichtkorrektur für Asphaltbeton
- Längsneigungskorrektur für $g = 0 \%$
- Straßenkategorie

Schienenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirkt Schienenverkehrslärm der circa 120 m südlich des Plangebiets verlaufenden Bahntrasse. Für die schalltechnische Bewertung wurden folgende Prognosewerte entsprechend der betriebstechnischen Plandaten der Deutschen Bahn berücksichtigt.

- Zugart
- Anzahl Tag/Nacht
- Maximale Geschwindigkeit
- Fahrzeugkategorie

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm belastet. Im Plangebiet wirkt Verkehrslärm zwischen 51 dB und 63 dB tags und damit eine Überschreitung der abwägungsrelevanten Grenzwert nach der 16. BImSchV um bis zu 6 dB. Nachts liegen die Werte zwischen 48 dB und 56 dB und überschreiten die Grenzwerte damit um bis zu 11 dB.

Der Grenzwert von 49 dB nachts wird nahezu im gesamten Planbereich überschritten. Im Tageszeitraum wird der Grenzwert von 59 dB nur auf den an die Kolkwitzer Straße angrenzenden Planflächen überschritten.

Der prognostizierte Schienenverkehrslärm überschreitet weder tags noch nachts die Schwelle einer Gesundheitsgefahr gemäß der Grenzwertregelungen der 16. BImSchV von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Der prognostizierte Straßenverkehrslärm überschreitet nicht den Grenzwert von 59 dB gemäß 16. BImSchV. Der Aufenthalt im Freien, in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen ist somit nicht stark beeinträchtigt.

Aufgrund der Überschreitung der Schutzziele für Allgemeine Wohngebiete sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Maßnahmenprüfung

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind Maßnahmen der Abwägungskaskade wie Trennungsgrundsatz, lärmrobuster Städtebau und aktiver Schallschutz nicht in Betracht zu ziehen.

Der Trennungsgrundsatz schutzbedürftiger Nutzungen und der Immissionsquelle ist aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets unter Wahrung der Wirtschaftlichkeit schwer umsetzbar.

Ein lärmrobuster Städtebau durch optimierte Grundrisslösungen, bspw. Schlafräume auf der straßenabgewandten Gebäudeseite festzusetzen, können nicht empfohlen werden, da die geplanten Gebäude im Geltungsbereich mehrseitig durch Verkehrslärm belastet sind und eine verkehrsberuhigte Seite im Nachtzeitraum zur natürlichen Fensterlüftung nicht vorhanden ist. Eine Vorgabe der Lage von nachtgeschützten Räumen (Schlafräume) schränkt darüber hinaus die Grundrissgestaltung stark ein und kann mit höheren Baukosten verbunden sein. Es wird angeraten, diesen Sachverhalt in die Abwägungshandlungen einzubeziehen.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmindernde Fahrbahnbeläge, Lärmschutzwand, Lärmschutzwand) ist bei der Wahl notwendiger Lärmschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang zu geben. Aus akustischer Sicht ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Kolkwitzer Straße nicht möglich. Das ist darin begründet, dass entsprechende Überstandslängen einer Lärmschutzwand auf Grund einer notwendigen Bebauung fremder Grundstücke technisch eher nicht möglich sind. Auch die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahn zur Erreichung der Schutzziele ist weder zumutbar noch möglich, da aktive Schallschutzmaßnahmen immer nahe an der Quelle durchzuführen sind.

Zur Sicherstellung der höchstzulässigen Innenraumpegel sind passive Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit einer Raumlüftung in der Objektplanungsebene erforderlich. Dazu zählen Festsetzungen zur Lage von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen bzw. von baulichen Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, die an die Kolkwitzer Straße angrenzen. Die empfohlenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen und sind im Kapitel 4.6 erläutert.

Der Nachweis der Einhaltung von Innenraumpegeln ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

4. BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird ein Baufenster und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 werden zwei Baufenster zur Bebauung von Wohngebäuden festgesetzt.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO,
§1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Es werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Der Ausschluss der Nutzungen ergibt sich aus § 4 Abs. 1 BauNVO, wonach Allgemeine Wohngebiete vorrangig der Wohnnutzung dienen und orientiert sich damit an der bebauten Umgebung, die vorrangig durch Wohnnutzung geprägt ist.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen

gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO resultiert aus dem erhöhten Flächenbedarf, der mit den einzelnen Nutzungen einhergeht. Mit dem Flächenbedarf verbunden ist zudem eine großflächige Versiegelung von Flächen. Darüber hinaus ist bei Ansiedlung dieser Nutzungen am Standort mit einem überdurchschnittlichen Verkehrsaufkommen und zusätzlichen Immissionen rechnen. Der Standort sowie die Erschließungssituation sind für eine derartige Nutzung nicht geeignet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante) bestimmt.

Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist auf 0,25 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 um den Faktor 50 von 100 zulässig, dadurch ergibt sich eine zulässige Grundflächenzahl von 0,375 auf den Baugrundstücken.

Die in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 abweichende Festsetzung vom Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO, der eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt, ergibt sich aus dem Anspruch einer möglichst geringen Neuversiegelung im Plangebiet, um den städtebaulichen Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung Rechnung zu tragen. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 trägt der Abschirmung des inneren Plangebiets von den durch die angrenzende Kolkwitzer Straße entstehenden Schallemissionen Rechnung.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 S. 1 und § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf mindestens zwei und maximal vier festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 ist sie auf maximal zwei beschränkt.

Diese Festsetzung ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die Abweichung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgt aus städtebaulichen, als auch Gründe des Schallschutzes, zur Abgrenzung des Wohngebiets von der Landesstraße L49 (Kolkwitzer Straße).

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Oberkante (OK) definiert. Sie bezieht sich auf das höchstgelegene Teil des Bauwerks, wie die Oberkante der Attika bei Flachdächern oder die Firsthöhe bei geneigten Dächern.

Die Oberkante ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit maximal 14 m festgesetzt. Die Oberkante ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 mit maximal 8 m festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise für im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung stehende, untergeordnete technische An- und Aufbauten, wie Lüftungs-, solarthermische- und Photovoltaikanlagen überschritten werden. Die Gesamthöhe der Anlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Die Anlagen müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut abrücken.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird die Oberkante der Mitte der Erschließungsstraße festgesetzt, von der das jeweilige Baugrundstück erschlossen wird. Ermittelt wird die Höhe senkrecht zur Mitte der jeweiligen Straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Diese Festsetzung ergänzt die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und soll dazu beitragen, dass sich die Gebäude in ihrer Höhe in die Umgebungsbebauung integrieren.

Die zulässige Überschreitung durch untergeordnete technische An- und Aufbauten trägt unter anderem der Zulässigkeit baulicher Maßnahmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Rechnung.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möchte die Stadt Cottbus/ Chósebuz den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild am Stadtgebietsrand steuern und sicherstellen, dass sie die Neubauten sich in das vorhandene Bild einer lockeren Wohnbebauung einfügen.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für das Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Abstandsflächen nach Landesrecht (vgl. § 6 BbgBo) sind zu berücksichtigen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Festsetzung der Bauweise dient der Gestaltung des Ortsbildes. Sie ermöglicht eine lockere, kleinteilige Baustruktur. Da es sich bei der umliegenden Bebauung um Ein- und Zweifamilienhäuser mit geringer Bebauungsdichte handelt, entspricht die Festsetzung von Einzelhäusern dem Gebietscharakter. In dem WA 1 sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, um eine Abschirmung des rückwärtigen Plangebiets von Schallemissionen der Kolkwitzer Straße zu ermöglichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

Garagen/Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Mit den Festsetzungen der Baugrenzen soll sichergestellt werden, dass sowohl eine flexible Nutzung der Grundstücksflächen gegeben ist als auch eine in die Grundstückstiefe gestaffelte Bebauung mit Hauptnutzungen (Gebäude in zweiter Reihe) vermieden wird. Darüber hinaus tragen sie der Einhaltung von Abstandsflächen zu angrenzenden baulichen Anlagen und Straßenverkehrsflächen Rechnung.

Hoffflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert. Das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten ist unzulässig.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen (vgl. § 54 Abs. 4 S 1 BbgWG).

Die Festsetzung zur Gestaltung von Hoffflächen, Wegen und Zufahrten reduziert die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein notwendiges Maß und wirkt dabei förderlich für die Versickerung von Niederschlagswasser.

4.4. Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel- oder Walmdächer, bzw. als Flachdächer zu errichten.

Die Festsetzung der Dachform ergibt sich aus der Umgebungsbebauung. Die Festsetzung von Flachdächern schafft darüber hinaus die Voraussetzung für die Errichtung von Retentionsdächern, welche eine wichtige Funktion bei der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung einnehmen. Satteldächer schaffen die Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen und die Nutzung Erneuerbarer Energien.

4.5. Verkehrsflächen

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

Die Verkehrsflächen des Friedhofswegs werden als öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Sie werden von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebiets werden als private Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Die Verkehrsflächen umfassen die Gesamtheit der Nutzungen des Straßenraums (z.B. Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün oder Fuß- und Radwege).

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt. Fahrzeuge sind auf den Baugrundstücken in entsprechenden baulichen Anlagen und auf zugehörigen Flächen unterzubringen. Stellplätze sind dabei in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten und dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche resultiert aus ihrer zu erwartenden ausschließlichen Nutzung durch die Anwohner:innen. Der Friedhofsweg dagegen wird, entsprechend seiner bestehenden Widmung, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf dem privaten Grundstück wirken einer großflächigen Versiegelung entgegen und minimieren in gleichem Maße die Inanspruchnahme des öffentlichen Raums für den Ruhenden Verkehr.

4.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage: § 87 Abs. 9 BbgBO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.

4.7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden Festsetzungen gemäß des Schalltechnischen Gutachtens (GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Stand 07/2022) zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ getroffen (vgl. Kapitel 3.5).

Der Sachverständige für Bauakustik und Schallimmissionsschutz, Reinhard Jackisch, ist bereits mündlich mit der Erstellung eines Schallschutzgutachten für das Plangebiet des Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd 2“ beauftragt.

4.7.1. Passiver Lärmschutz

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m.

DIN 18005 und DIN 4109

Außenbauteile

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) nach DIN 4109-1:2018-01 aufweisen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a sind gemäß Abschnitt 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

Innenraumpegel von Schlafräumen

In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind, ist sicherzustellen, dass nachts (22:00 - 06:00) bei teilgeöffneten Fenstern ein Innenraumpegel $L_{p,in}$ von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Unzulässigkeit der ausschließlichen Fensterlüftung

Bei nächtlichen Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ist eine Fensterlüftung in Schlafräumen nicht zulässig.

Luftschallminderung durch Konstruktionen

In Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind und eine freie Fensterlüftung auf Grund einer Außenlärmsituation über 45 dB nicht möglich ist, ist mittels baulicher Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, Läden oder besondere Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei einem teilgeöffneten Fenster und gewährleisteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p,in}$ 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Ausnahmen auf der Ebene der Baugenehmigung

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

4.7.2. Belüftung von Aufenthaltsräumen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m.

Kann ein Innenraumpegel $L_{p,in}$ von 30 dB(A) bei Fensterlüftung nicht erreicht werden, ist der ausreichende Luftaustausch durch eine schallgedämmte fensterunabhängige, automatische Lüftungsanlage bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

4.7.3. Außenwohnbereiche

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m.

18. BImSchV

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Terrassen), straßenseitig zur Kolkwitzer Straße liegend, unzulässig.

Außenwohnbereiche sind dort ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Lärmschutzmaßnahmen (z. B. vollverglaste Loggien oder allseitig verglaste Balkone) so abgeschirmt werden, dass der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) am Tag eingehalten wird.

4.8. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Festsetzungen für die Vermeidungs-, Verringerungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wie auch die Artenschutzmaßnahmen sind auf der Grundlage der Naturschutzgesetzgebung, der Anforderungen des Gewässerschutzes gem. Wassergesetz, der HVE 2009 zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und auf der Grundlage des geltenden Flächennutzungsplanes sowie dem Landschaftsrahmenplan erarbeitet worden.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann mit den nachfolgend festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.

4.8.1. Beschreibung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/ Verringerung des Eingriffs und zum Erhalt bestimmender Biotope

VM1 - Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser ist im Geltungsbereich flächig innerhalb der Grundstücke zu versickern.

VM2 - Versickerung von Niederschlagswasser der Verkehrsflächen

Das unbelastete Niederschlagswasser ist über Sickermulden und Rigolen zu versickern.

VM3 - Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagswasseraufnahme

Die privaten Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien auszubauen.

VM4/VB - Vermeidung von Kiesel- und Schottergärten

Das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten ist unzulässig.

EH1 - Erhalt des Baumbestandes in der südlichen Grenzzone des Geltungsbereiches

Der Baumbestand der Allee ist vollständig zu erhalten. Die Bäume sind während des Straßenbaus durch Stammschutz zu schützen.

EH2 - Erhalt der Feldhecke an der östlichen Grenze

Der Bestand der Feldhecke ist vollständig zu erhalten.

4.8.2. Beschreibung grünordnerischer Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden unter der Beachtung des Artenschutzes und zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Klima, Biotope sowie des Landschaftsbildes festgesetzt.

A1- Pflanzung einer übershirmten Hecke (WA 1 mit GRZ 0,4)

Zur nördlichen Grenze ist eine übershirmte Hecke aus 1 Stück Baum und aus 30 Stück Sträuchern zu pflanzen. Die Laubbäume haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanz, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

II. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A1

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname
Winterlinde	Tilia cordata
Feld-Ahorn	Acer campestre
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Flieder	Syringa vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Spiere	Spiraea nipponica
Hecken-Rose	Rosa corymbifera

A2 - Pflanzung von 2 Laubbäumen und 3 Großsträuchern (WA1 mit GRZ 0,4)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind 2 Laubbäume und 3 Großsträucher zu pflanzen. Die Obstbäume für die Pflanzungen haben die Qualität, Hochstamm oder Halbstamm 3-mal verpflanz, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm. Die Großsträucher haben die Qualität, Solitär, 3-mal verpflanz, Größe von 125 - 150 cm, Breite 80 -100 cm und mit Ballen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

II. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A2

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname
Schmuck-Eberesche	<i>Sorbus decora</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kleinkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> „Roseum“
Rote Winterbeere	<i>Ilex verticillata</i>
Blasenspiere	<i>Physocarpus opulifolius</i>
Flieder	<i>Syringa spec.</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

A3 - Pflanzung Solitärbaum (Wendehammer)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche, im Zentrum des Wendehammers, ist ein Solitärbaum zu pflanzen. Die Baumarten für die Pflanzungen haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm. Die Baumarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

II. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A3

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>
Gold-Gleditschie	<i>Gleditsia triacanthos</i> „Sunbrust“
Gewöhnlicher Wacholder	<i>Juniperus communis</i>

A4 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (WA2 mit GRZ 0,25)

Je 168 m² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder 10 Laubsträucher bzw. Klettergehölze zu pflanzen. Die Laubbäume haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

II. Hauptartenliste Bäume und Sträucher für Maßnahme A4

Deutscher Arname	Wissenschaftlicher Arname
Kleinkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“
Eberesche	<i>Sorbus spec.</i>
Erle (trockene Standorte)	<i>Alnus x spaethii</i>
Gleditschie (dornenlos)	<i>Gleditsia triacanthos</i>
Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Götterbaum	<i>Ailanthus altissima</i>
Baumhasel	<i>Corylus corluna</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Schneeball	<i>Viburnum spec.</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus spec.</i>
Hartriegel	<i>Cornus spec.</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Berberitze	<i>Berberis julianae</i>
Felsenbirne	<i>Amelanchier spec.</i>
Stechpalme	<i>Ilex spec.</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera spec.</i>
Zaubernuss	<i>Hamamelis spec.</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Blau-Regen	<i>Wisteria floribunda</i>
Efeu	<i>Hedera spec.</i>
Klettertrompete	<i>Campsis radicans</i>
Obstgehölzarten und Obstbaumsorten	
Apfel	„Baumanns Renette“
	„Boikenapfel“
	„Charlamowsky“
	„Croncels“
	„Danzinger Kantapfel“
	„Elstar“
	„Goldparmäne“

	„Grahams Jubiläum“
	„Hasenkopf“
	„Jakob Lebel“
	„James Grieve“
	„Jonathan“
	„Kaiser Wilhelm“
	„Nelkenapfel“
	„Ontario“
	„Weißer Klarapfel“
Birne	„Alexander Lucas“
	„Butterbirne“
	„Clapps Liebling“
	„Gute Graue“
	„Gute Luise“
	„Williams Christ“
Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“
	„Ludwigs Frühe“
	„Morellenfeuer“
	„Rote Maikirsche“
	„Schattenmorelle“
Pflaume	Hauszwetsche
	„Anna Späth“
	„Große Grüne Reneklode“
	„Bühler Frühzwetsche“
	„Kirkes Pflaume“
	„Königin Viktoria“
	„Mirabelle von Nancy“
	„Ontariopflaume“
	„Spilling“
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum spec.</i>
	„Rote Vierländer“

	„Jonkheer van Tets“
	„Heinemanns Rote Spätlese“
Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum spec.</i>
	„Lissil“
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa spec.</i>
	„Rote Triumphbeere“
	„Weiße Triumphbeere“
Himbeere	<i>Rubus idaeus spec.</i>
	„Golden Queen“
	„Meeker“
Brombeere	<i>Rubus fruticosus spec.</i>
	„Dirksen Thornles“
	„Wilson's Frühe“

A5 - Anlegen von Gärten

Es sind im WA1 606 m², im östlichen WA2 2.017 m² und im westlichen WA2 2.514 m² Eigenheimgärten durch Ansaat von Wildblumenrasen, Blumen- oder/und Gemüsebeeten auch Hochbeete anzulegen.

A6 - Ansaat von an Wildblumen reichen Magerrasen

Ansaat der Bankette und Standorte der Bestandsbäume 242 m², mit an Wildblumen reichen Magerrasen. Die Wildblumen- und Grasarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

II. Hauptartenliste *Gräser, Wildblumen, Stauden* für Maßnahme A6

Deutscher Artname	Aussaatmenge
Landschaftsrassen mit Wildblumen	20 g/m ²
Gemeine Nachtkerze, Natternkopf, Weg-Warte, Scabiosen-Flockenblume, Odermennig, Blaue Lupine, Heide-Nelke, Sand-Strohblume, Besenrauke, Wermut, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Salbei, Echtes Barbenkraut, Schmalblättriger Doppelsame, Huf-	+ 8 g/m ²

<p>lattich, Aufrechtes Fingerkraut, Echte Goldrute, Kleiner Wiesenknopf, Hasenklees, Echter und Weißer Steinklee, Hopfenklee, Mittlerer Klee, Gemeiner Hornklee, Wilde Möhre, Futter Esparsette, Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut, Schierlings-Reiherschnabel, Kleine Bibernelle, Acker-Hornkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Lämmersalat, Echtes Tausendgüldenkraut, Gemeiner Andorn, Gemeiner Hohlzahn, Gemeine Schafgarbe, Gemeines Leinkraut, Acker-Witwenblume, Rundblättrige Glockenblume, Gemeiner Feinstrahl, Wiesen-Margerite, Gemeine Eberwurz, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bocksbart, Gemeines Habichtskraut</p>	
---	--

4.8.3. Beschreibung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen

Die festgesetzten Artenschutzmaßnahmen resultieren aus ersten Bestandsaufnahmen im Rahmen des Artenschutzfachbeitrags, der zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet wird (vgl. Kapitel 6).

AS1 - Anbringen von Nisthilfen

Anbringen von einer Nisthilfe für Höhlenbrüter mit Einflugöffnungen von d=24 bis 28 mm, oder d=32 mm oder d=45 mm je Grundstück.

AS4 - Anbringen von Fledermausquartieren

Es sind 4 Fledermausrundkästen im südlichen Baumbestand anzubringen.

4.9. Hinweise für Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben oder nicht städtebaulich begründbar sind

Unter dem Begriff Hinweise werden alle Maßnahmen aufgelistet die keinen Bodenbezug aufweisen und/oder nicht städtebaulich begründbar sind. Die Gesamtheit dieser Maßnahmen wird im **Städtebaulichen Vertrag** zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor vereinbart.

I. Allgemeine Regelungen und Beachtung von gesetzlichen Grundlagen

AS Bauzeitenregelung

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.

LS Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen während der Beräumung und der Bebauung

Alle Transport- und Bauarbeiten sind auf Grundlage der Stadtordnung von Cottbus durchzuführen.

III. Schutz der Pflanzungen

Der Stammschutz mit Rohrgeflecht ist für die Bäume als Schutz vor Sonnenbrand anzubringen. Der Stammschutz ist nach 5 Jahren zurückzubauen. Der Wurzelballen ist durch doppelt- bis dreifachverzinktes Drahtgeflecht vor Mäuseverbiss zu schützen.

IV. Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen

IV.1 Pflanzungen

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher sind ein Jahr durch die erweiterte Fertigstellungspflege, 3 Jahre durch die Entwicklungspflege und weiter in der Bestandspflege zu pflegen. Bei Verlusten sind diese entsprechend der Arten und bei den Obstbäumen gemäß der gewählten Sorten zu ersetzen.

IV.2 Ansaaten

Die Ansaat ist 1 Jahr zur Sicherung des Bestandes fachgerecht durch die Fertigstellungspflege und anschließend weiter durch die Bestandspflege im Bestand zu sichern.

V. Ökologische Baubegleitung

Auf Grund des Eingriffs durch Baumaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich. Für den Bereich der Gehölzerhaltung/-pflege wie auch der Pflanzungen und Saaten sind sachkundige Personen erforderlich. Die jeweiligen spezifischen Baubegleitungen ergeben sich aus den festgesetzten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen des Bebauungsplanes.

Die Ökologische Baubegleitung ist somit als fachliche Unterstützung für die Sicherstellung des Schutzes der Brutvögel im Geltungsbereich wie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft einzusetzen. Ebenso ist die fachkundige Person für die Unterstützung bei der Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die ökologische Baubegleitung hat

- mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen,
- die Einhaltung der jährlichen Bauzeitdauer außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel zu sichern
- bei eventuellen Arbeiten während der Brutzeiten ist die betroffene Fläche vor der Bautätigkeit durch einen Ornithologen oder eine artenschutzfachkundige Person auf Niststätten zu untersuchen
- die Durchführung (Pflanzung und Saat) der Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren
- die Artenschutzmaßnahmen einschließlich die Anbringung der Nist- und Quartierhilfen zu begleiten und
- endet mit der Abnahme der Maßnahmen nach der erweiterten Fertigstellungspflege

VI. Monitoring (2 Jahre)

Die Pflanzungen und Saaten wie auch die Strukturelemente sind im 1. und im 3. Entwicklungsjahr der Gehölzpflanzungen zu kontrollieren, zu dokumentieren und zu betreuen, das heißt:

- der Zustand und die Entwicklung der Pflanzungen und Saaten ist zu kontrollieren und bei Bedarf sind an den Auftraggeber entsprechende Hinweise und Unterstützungen zu geben
- die Wirkung der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen ist zu dokumentieren

Die Grundlage für die Kontrollen und Aufnahmen bildet der Monitoringplan, der Anlage des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor ist.

4.10. Hinweise

4.10.1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie das Anlegen von Schottergärten werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit geahndet.

4.10.2. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4.10.3. Denkmalschutz

Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5. FLÄCHENBILANZ

Flächenaufteilung zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 2“

Geltungsbereich	8.810 m²	0,8810 ha
Allgemeines Wohngebiet	7.112 m ²	0,7112 ha
WA 1	1.066 m ²	0,1066 ha
WA 2	6.046 m ²	0,6046 ha
Grünfläche	69 m ²	0,0069 ha
Private Verkehrsfläche	981 m ²	0,0981 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	648 m ²	0,0648 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz

6. UMWELTBERICHT MIT ARTENSCHUTZFACHBEITRAG

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er wird zusammen mit dem Umweltbericht derzeit erarbeitet und zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans ausgelegt. Erste Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrags sind in Kapitel 5 des Umweltberichts aufgeführt.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Geplant ist die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,88 ha. Aufgrund der geplanten Nutzung wird das Plangebiet neuversiegelt. Das geplante Vorhaben führt somit zu einem Eingriff in die Schutzgüter, welcher jedoch mit den im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen und sich daraus entwickelnden Biotopen kompensierbar ist.

Darüber hinaus ist von baubedingten Auswirkungen auszugehen.

8. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Stadt Cottbus/Chósebus entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans und seine Umsetzung keine Kosten. Zwischen der Stadt und dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag zu den Entwicklungszielen und der Kostenübernahme geschlossen.

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Wohngebiets mit circa zehn Gebäuden in der Stadt Cottbus/Chósebus.

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Somit ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB, eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB erforderlich.

Aufstellungsbeschluss

Am 26. April 2023 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich mit der Beschlussnummer IV-028/23 gefasst. Der Beschluss wurde zusammen mit der frühzeitigen Beteiligung am 29.06.2024 im Amtsblatt Nr. 13/2024 bekannt gemacht.

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung - CBSchS) vom 27. Februar 2013.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt

Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 2“ der Stadt Cottbus/ Chósebusz

durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Gesetz über die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6], S.22).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. L S. 137), zul. geändert G. v. 30.04.2019 (GVBl. L. Nr.15)

Erlass des MLUK vom 02. Dezember 2019 zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei Pflanzungen in der freien Natur“

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019.

11. QUELLEN

Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg (2019): Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik (2022): **Schalltechnisches Gutachten** zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ Fassung zum Entwurf (Stand 13.07.2022).

Stadt Cottbus/Chósebusz (2021): **Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung** in der Stadt Cottbus/Chósebusz.

Stadt Cottbus/Chósebusz (2019): Cottbus/Chósebusz 2035. **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**.

Stadt Cottbus (2022): **Flächennutzungsplan** der Stadt Cottbus/ Chósebusz mit Rechtswirksamkeit vom 06.08.2003 und der dazu bekanntgemachten Planfassung vom 07.02.2022.

Stadt Cottbus (2023a): Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chósebusz Teil 2 – **Umweltbericht**.

Stadt Cottbus (2023b): **Landschaftsplan** Stadt Cottbus/Chósebusz. Entwurf.

Stadt Cottbus/Chósebusz (o. J.): **Einwohner nach Ortsteilen** [online]. https://www.cottbus.de/aktuelles/statistik/einwohner_nach_ortsteilen.html [Zugriff am 24.04.2024].