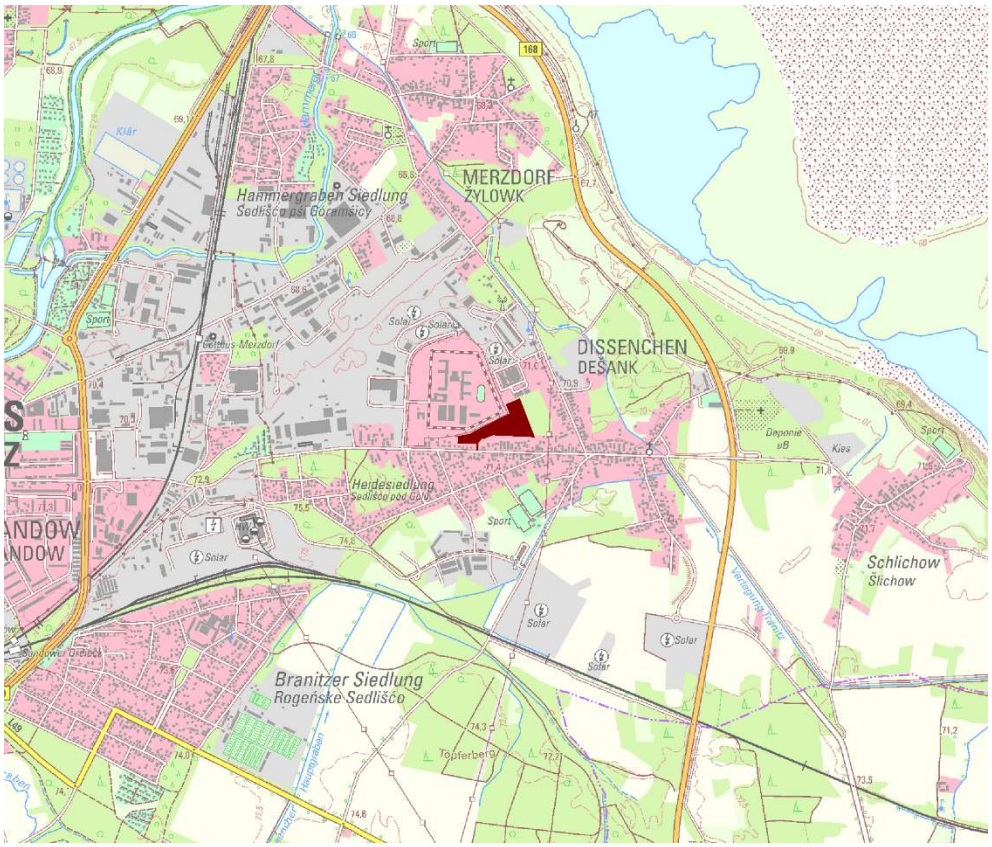
Stadt/Město

Cottbus/Chóśebuz

Bebauungsplan

„Wohngebiet Dissenchener Hauptstraße, Dissenchen“



© GeoBasis-DE / LGB

1. Entwurf Juli 2026

Begründung

Inhalt

1 Planvorhaben ... 1
1.1 Verfahren 1
1.2 Plangebiet 1
1.3 Planungsgegenstand 2
1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck 2
1.3.2 Aufgabe 3
2 Planerische Grundlagen ... 3
2.1 Bindende Vorgaben 3
2.1.1 Raumordnung / Landesplanung 3
2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben 4
2.2 Planungen und sonstige Vorgaben 5
2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung 5
2.2.2 Formelle Planungen 5
2.2.3 Sonstige fachliche Belange 7
2.3 Städtebauliche Randbedingungen 8
3 Planungskonzept ... 9
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen ... 11
4.1 Geltungsbereich 12
4.2 Verkehrsflächen 12
4.3 Art der baulichen Nutzung 13
4.3.1 Allgemeines Wohngebiet 13
4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen 14
4.4 Maß der Nutzung 15
4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche 15
4.4.2 Höhenmaße 16
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen 16
4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen 17
4.6.1 Bauweise / Stellung der Gebäude 17
4.6.2 Standorte für Nebenanlagen 18
4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen 18
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21
5 Sonstige Planinhalte ... 21
6 Zulässigkeit / Sonstige Belange ... 23
6.1 Verfahrenswahl 23
6.2 Entwicklung aus dem FNP 23
6.3 Beachtung bindene Vorgaben 24
6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung 24
6.3.2 Bindende Umweltbelange 24
6.3.3 Sonstige Bindungen 26
6.4 Weitere Belange 26
6.4.1 Grundsätze der Raumordnung 26
6.4.2 Sonstige Auswirkungen 26
6.4.3 Planumsetzung und -verwirklichung 27
7 Anhang ... 28
7.1 Hinweise für die Realisierung 28
7.2 Übersicht über den Verfahrensablauf 29
7.3 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen 30
7.4 Bilanzen 31
7.4.1 Bilanz Flächennutzung 31
7.4.2 Bilanz Grundflächen 31
7.5 Pflanzliste 31
7.6 Rechtsgrundlagen 32

1 Planvorhaben

1.1 Verfahren

Planvorhaben

1 Im vorliegenden Fall geht es um die Erstaufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Dissenchener Hauptstraße, Dissenchen“ (im Folgenden „B-Plan“ genannt) in Cottbus/Chóśebuz. Für die plangebende Stadt wird nachfolgend auch der Begriff „Gemeinde“ verwendet.

Rechtsgrundlagen

2 Wesentliche Rechtsgrundlagen für die Inhalte des Plans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanZV) und die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

3 Die Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

4 Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor. In dieses sind insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden.

Verfahren nach § 13 a BauGB

5 Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss

6 Die Stadtverordnetenversammlung hat als zuständiges Gremium am 26.03.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planungsverfahren formell eingeleitet.

Bekanntmachung

7 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2026 im „Amtsblatt” Nr. 9/Jahrgang 36, das für die gesetzlich vorgeschriebenen Bekanntmachungen der Stadt vorgesehen ist, ortsüblich bekannt gemacht.

8 Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 18.05.2026 bis einschließlich 22.05.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und konnte sich zur Planung äußern.

Stand aktuell Entwurf

9 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben die Ziele und Zwecke der Planung sowie die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf” nach dem bisherigen Kenntnisstand.

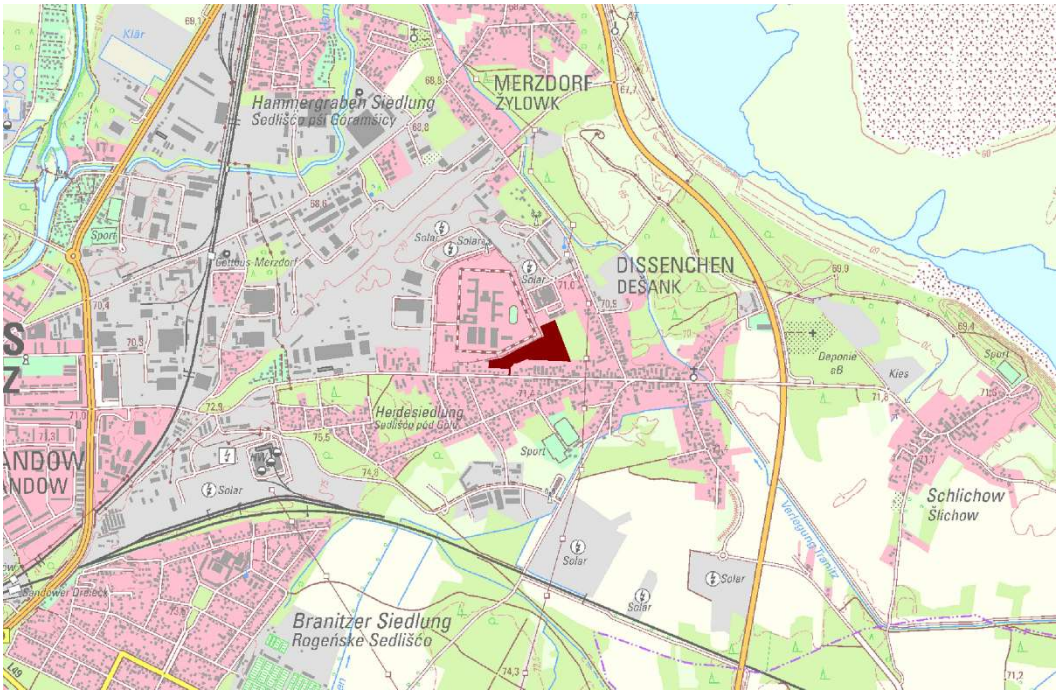
In den Entwurf wurden die Ergebnisse einer Anlaufberatung zum Vorhaben mit den Fachbereichen der Stadt (Protokoll vom 28.01.2025) sowie mit der LWG (Schreiben vom 03.09.2024) einbezogen.

1.2 Plangebiet

Übersicht Lage des Plangebietes

© GeoBasis-DE / LGB

10



Lage

11 Der Geltungsbereich liegt im Osten der Stadt in „Zweiter Reihe“ der Dissenchener

Hauptstraße und südlich der Justizvollzugsanstalt Cottbus-Dissenchen.

Betroffen sind die Flurstücke 859, 543, 546 und 703 (tlw.) der Gemarkung Dissenchen Flur 2 sowie Flurstück 39 der Gemarkung Sandow Flur 77.

12 Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3,20 ha. *Flächengröße*

13 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich der Kategorie „unbeplanter Innenbereich“ zuzuordnen. (vgl. § 34 BauGB) *planungsrechtliche Beurteilung*

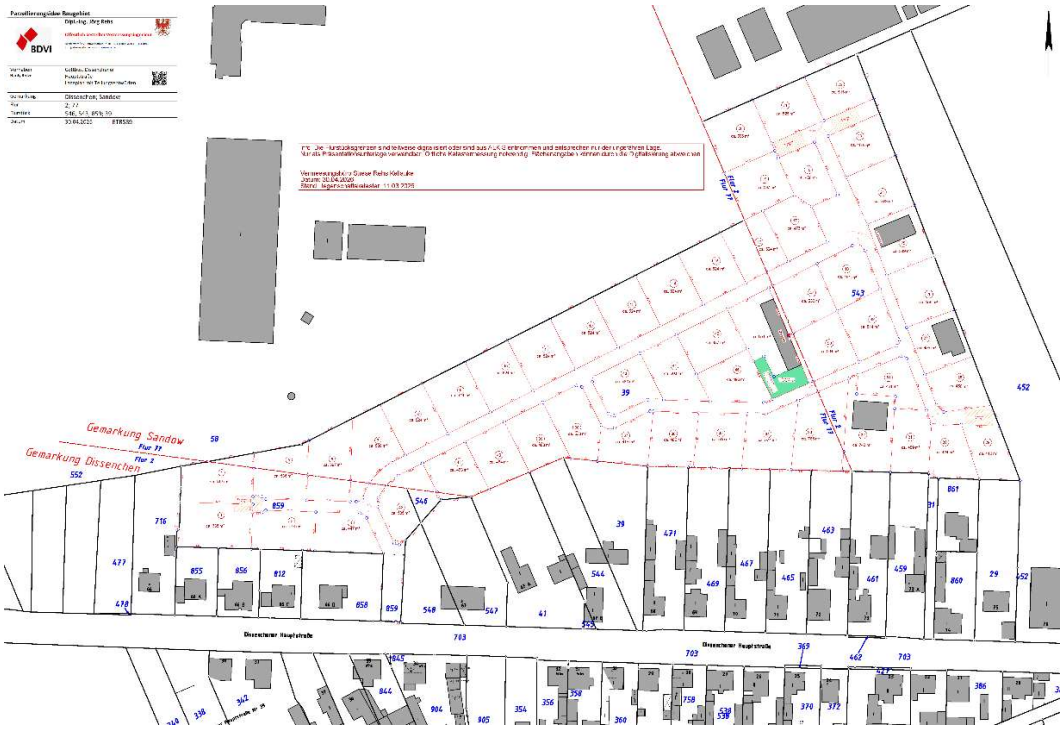
1.3 Planungsgegenstand

1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

14 Ein Vorhabenträger beabsichtigt die Flächen im oben aufgeführten Plangebiet als Wohnstandort zu entwickeln und hat bei der Stadtverwaltung einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. *Anlass*

15 *Entwicklungskonzept Stand 30.04.2026*

Teilungsplan ÖbVI Jörg Rehs



16 Als Grundlage für die Planung liegt ein entsprechendes Entwicklungskonzept (Teilungsentwurf) mit Stand vom 30.04.2026 vor.

17 Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. *Ziele*

18 In der Stadt Cottbus/Chóśebuz besteht eine zunehmende Nachfrage nach Wohngrundstücken. Der Bedarf kann innerhalb der verfügbaren Flächen im Stadtgebiet, auf denen Baurecht für Wohnbauvorhaben besteht, nicht im notwendigen Umfang gedeckt werden.

19 Aus den aktuellen Stadtentwicklungszielen zur Mobilisierung von Bauland sowie zur Sicherung der Daseinsvorsorge durch die Bereitstellung eines attraktiven Wohnraumangebots im nahen Umfeld aktueller und künftiger Arbeitsplätze ergibt sich für den potenziellen Ein- und Mehrfamilienhausstandort ein Planerfordernis.

Der Standort in zweiter Reihe der Dissenchener Hauptstraße eignet sich nach dem Rückbau des Garagenstandortes für die Entwicklung von innerstädtischen Wohnbauflächen und die damit verbundene Wiedernutzbarmachung von ehemals anderweitig genutzten Flächen. Durch Nutzung der Konversionsfläche wird mit der vorliegenden Planung dem Prinzip der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Im Sinne einer verträglichen, flächenschonenden und den aktuellen Bedarfen angepassten Neugestaltung wird seitens der Stadt für den räumlichen Geltungsbereich eine attraktive Mischung verschiedenster Wohnformen (Bebauung mit Einfamilien- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und ggf. Mehrfamilienhäusern) angestrebt. Voraussichtlich können bis zu 80 Wohneinheiten am Standort realisiert werden. Die Erschließung soll über die Dissenchener Hauptstraße erfolgen.

Das Wohngebiet soll in energiesparender Bauweise errichtet werden und erneuerbare

Energieträger nutzen. So wird ein Beitrag zur Umsetzung der Zielstellung der Stadt Cottbus/Chóśebuz einer CO_2-neutralen Stadtentwicklung geleistet. Zum Erreichen der Klimaschutzziele der Stadt Cottbus/Chóśebuz sind unter anderem die Multifunktionalität von Flächen (z. B. begehbares Retentions-, Solar-, Grün-Dach), die energetische Optimierung des Quartiers/der Gebäude (z. B. Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Strahlungsenergie), die Verbesserung des Wasserrückhalts (z. B. Regenwasserbewirtschaftung am Ort des Anfalls), die Reduzierung von Verkehrsflächen sowie die Verbesserung des Mikroklimas (z. B. Fassaden- und Dachbegrünung) zu berücksichtigen.

Öffentliches Interesse

20 Die Umsetzung des Planvorhabens kann einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung einer stabilen Einwohnerzahl in der Stadt leisten.

21 Die Planungsziele entsprechen den Interessen der Kommune hinsichtlich einer geordneten, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Damit erfolgt die Verwirklichung des Vorhabens und somit die vorliegende Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und im öffentlichen Interesse.

1.3.2 Aufgabe

Aufgabe

22 Bauleitpläne sind „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ aufzustellen.

23 Mit Blick auf den Strukturwandel in der Lausitz soll der Bedarf an Wohnungen zeitnah gedeckt werden. Es besteht aktuell Handlungsbedarf.

24 Das geplante Vorhaben kann unter den gegebenen Umständen jedoch nicht genehmigt werden, da die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nicht vorliegen.

Neuaufstellung B-Plan

25 Um die bauplanerischen Voraussetzungen für die Verwirklichung der Planungsziele zu schaffen, wird ein Bebauungsplanungsverfahren durchgeführt.

26 Die Planung wird als sogenannter „Angebots-Bebauungsplan“ angelegt. Grundlage für die Regelungen des Bebauungsplans ist das mit der Stadtverwaltung abgestimmte Konzept des Vorhabenträgers.

Die Festsetzungen werden so flexibel wie möglich gehalten, um eine langfristig haltbare Planung zu sichern und künftigen, derzeit noch nicht absehbaren Entwicklungen gerecht zu werden.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Bindende Vorgaben

Bindende Vorgaben

27 Bei der Aufstellung eines Bauleitplans ist zu prüfen, ob fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten sind, die ohne Zustimmung, Ausnahme oder Befreiung durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

2.1.1 Raumordnung / Landesplanung

Rechtliche Grundlagen

28 Für die Länder Berlin und Brandenburg definiert der

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR),

den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung des gesamten Planungsraumes.

29 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich.

30
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33,
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" bekanntgemacht am 22. Dez. 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50.

31 Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am 14.09.2023

zukünftig Vorgaben ergeben.

32 Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Eine Abwägung auf einer nachgeordneten Planungsstufe ist nicht möglich. *Bindung an Ziele der Raumordnung*

33 Der Landesentwicklungsplan formuliert gem. den vorliegenden Mitteilungen zum Vorentwurf folgende Zielstellungen, die bei der beabsichtigten Planung zu beachten sind: *Relevante Ziele*

- Ziel 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen
  Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
  Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

2.1.2 Sonstige fachgesetzliche Vorgaben

34 Im Rahmen der Bauleitplanung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben und Planungen zu beachten. Ohne die Zustimmung, Ausnahme oder Befreiung der zuständigen Fachbehörden können diese im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden. *Sonstige fachgesetzliche Vorgaben*

Dies betrifft auch verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder sowie privilegierte Fachplanungen.

35 Die vorliegende Planung ist von Planungen oder sonstigen Maßnahmen des Bundes und der Bundesländer nicht betroffen. *Bund und Länder*

36 Bei der Planaufstellung sind fachgesetzliche Vorgaben des Natur-, Wasser-, Boden- und Immissionsschutzrechts sowie des Denkmalrechts bzw. anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, zu berücksichtigen, soweit sie relevant sind. Da für die Planung kein Umweltbericht erforderlich ist, erfolgt nachfolgend eine Zusammenstellung der umweltrechtlichen Belange. *Bindungen nach dem Umweltrecht*

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b sind von der Planung nicht betroffen.

Betroffen ist ausschließlich der „besondere Artenschutz“.

37 Das Plangebiet liegt außerhalb der Ausweisungsgrenzen von Natura-2000-Schutzgebieten (SPA, FFH). Im Umkreis von 1000 Metern um das Plangebiet befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. *Natura 2000*

38 Grundsätzlich sind alle wildlebenden Tier- und Pflanzenarten geschützt. *Artenschutz*

§ 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert allerdings spezielle „Zugriffsverbote“ für die „besonders“ bzw. „streng“ geschützten Arten. Diese gelten nur für die europarechtlich geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie (92/43/EWG) sowie für die Arten gemäß Anhang I Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG).

Für die nach nationalem Recht besonders oder streng geschützten Artengruppen gelten die Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 5 BNatSchG nicht.

39 Im Zuge der Planaufstellung wurde auf Basis einer Artenkartierung ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser liegt seit dem 02.06.2025 vor. In Punkt 6.3.2 sind nähere Erläuterungen zu finden und es wird der Nachweis erbracht, dass der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entgegenstehen und die Planung vollziehbar ist. *Fachbeitrag*

40 Von der Planung sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Branitzer Parklandschaft“, das sich 990 m entfernt befindet. *Schutzgebiete nach Naturschutzrecht*

41 Geschützte Biotope (§-Biotope) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Laut dem Fachinformationsportal des Landesamtes für Umwelt befindet sich ein §-Biotop (08211: Silbergras-Kieferngehölz-Typ, gering gestört) in ca. 430 m Entfernung. *§§- Biotope*

42 Von der Planung sind keine Bodendenkmalverdachtsflächen oder festgesetzte Bodendenkmale betroffen. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt in einer Entfernung von ca. 250 Metern zum Plangebiet. *Bodendenkmale Baudenkmalschutz*

43 Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Waldflächen. Im Plangebiet selbst sind keine Waldflächen nach LWaldG vorhanden. *LWaldG*

44 Im Plangebiet befinden sich Bäume, die der Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) unterliegen. *Bäume*

45 Für das Planungsverfahren sind gegenwärtig keine sonstigen Restriktionen und *Sonstige Bindungen*

verbindlichen Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen bekannt.

46 Das Plangebiet liegt innerhalb des Erlaubnisfeldes zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen sowie der bei ihrer Gewinnung anfallenden Gase zu gewerblichen Zwecken. Rechtsinhaber ist die CEP Central Petroleum GmbH. *Bergrecht*

2.2 Planungen und sonstige Vorgaben

47 Neben den bindenden Vorgaben sind weitere Planungen und Belange, die den Geltungsbereich betreffen, im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Planungen*

2.2.1 Grundsätze Raumordnung / Regionalplanung

48 Im Gegensatz zu den Zielen sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung Gegenstand der städtebaulichen Abwägung und bei der Planung angemessen zu berücksichtigen. *Berücksichtigung Grundsätze der Raumordnung*

49 Die aktuell zu berücksichtigenden Grundsätze der Raumordnung sind den oben zitierten Plangrundlagen unter dem Punkt „Ziele der Raumordnung“ zu entnehmen. *Grundlagen*

50 Nach Ansicht der plangebenden Gemeinde sind für das konkrete Vorhaben folgende Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. *Grundsätze*

51 (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. *G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung*

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

52 (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden, - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden. *G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien*

53 Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden. *G 8.3 Anpassung an den Klimawandel*

54 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grundsätze, die zu berücksichtigen wären. *Festlegungskarte*

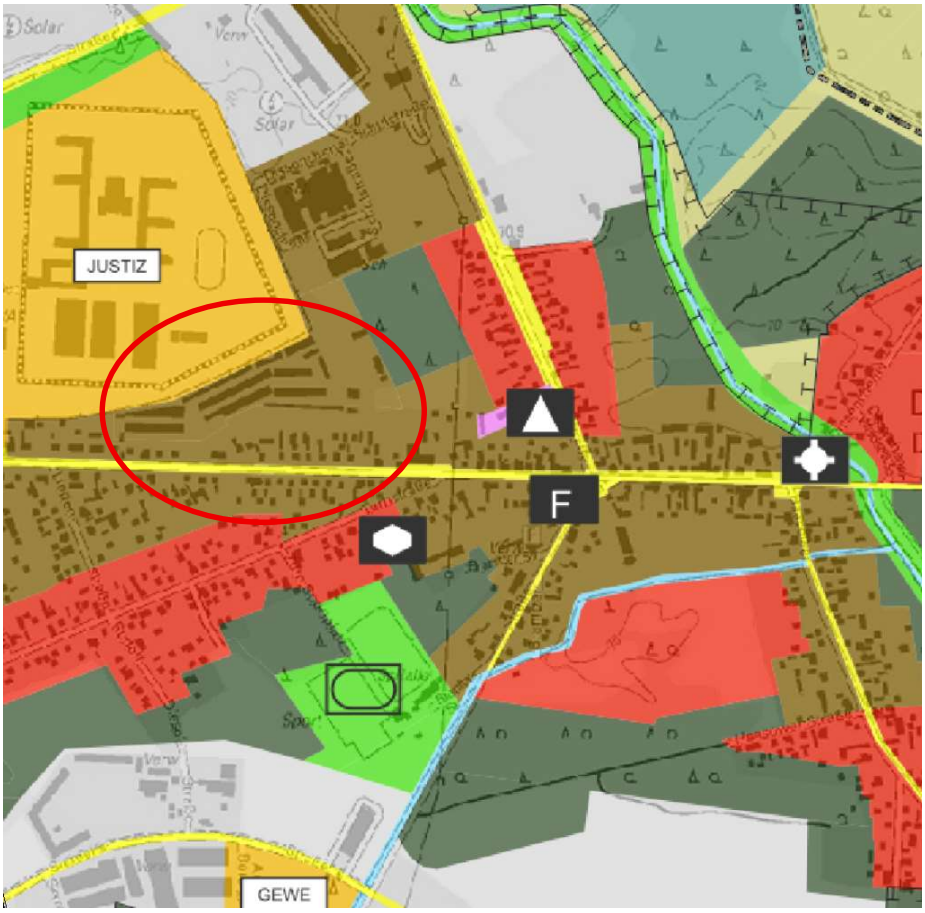
55 Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, wie in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren (wie Raumordnungsverfahren) u. dgl., die die Planung betreffen, sind aktuell nicht bekannt. *sonstige Erfordernisse der Raumordnung*

2.2.2 Formelle Planungen

56 Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. *Flächennutzungsplan*

57 Für die Stadt Cottbus/Chóśebuz besteht ein rechtswirksamer FNP in der Fassung vom Februar 2022 (Feststellungsbeschluss vom 30. März 2022, Beschluss-Nr. IV-024/22).

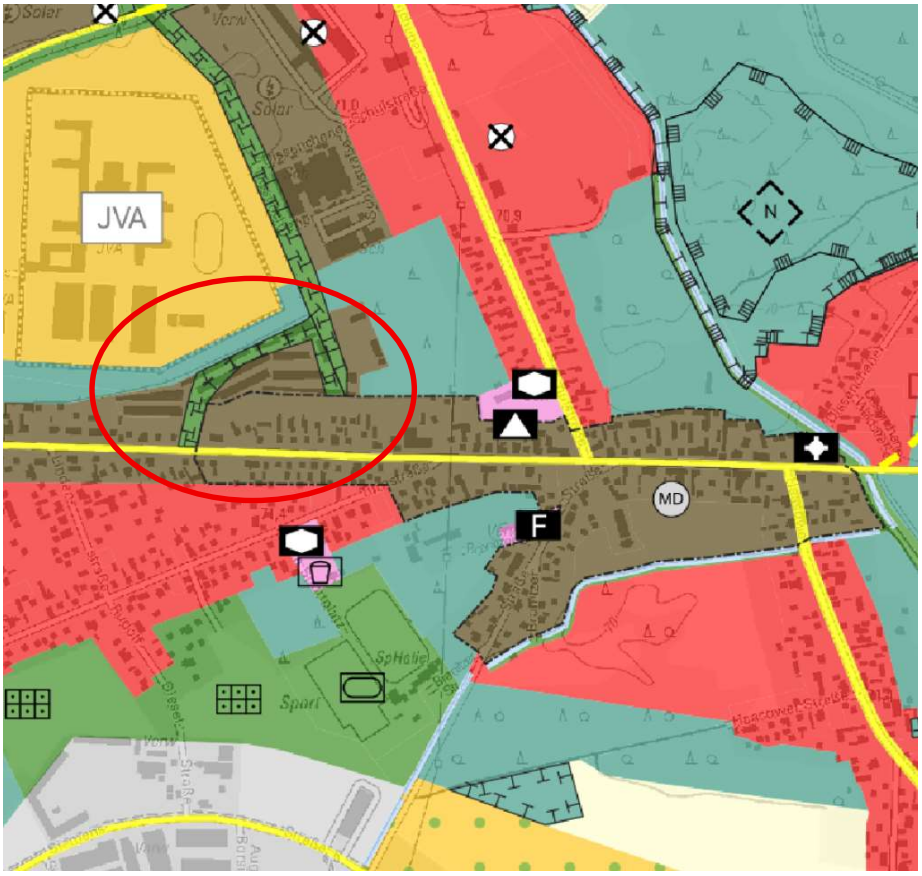
58 *Auszug FNP 2022*



59 *Änderung FNP*

Für diesen läuft ein Verfahren zur Neuaufstellung des FNP (Aufstellungsbeschluss vom 24.11.2010, Beschluss-Nr. IV-068/10). Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.10.2023 den Beschluss zur Billigung und Auslegung des FNP-Entwurfs in der Fassung vom September 2023 (Beschluss-Nr.: IV-030/23) gefasst. Der Umweltbericht zum FNP-Entwurf ist dessen Bestandteil.

60 *Auszug Entwurf FNP*



61 Das zu beplanende Areal ist sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als auch im Entwurf zur Neuaufstellung des FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Im

Entwurf des FNP ist zudem ein verbindender Grünzug eingezeichnet.

62 Das Plangebiet bzw. sein Umfeld ist von keinen rechtsverbindlichen oder sich in Aufstellung befindlichen städtebaulichen das Baurecht schaffenden Satzungen betroffen. *B-Pläne / städtebauliche Satzungen*

63 Für die Planung von Belang sind daneben folgende sonstige kommunale Satzungen: *Sonstige Satzungen*

- die Gebote und Verbote der Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) vom 23.03.2013, Veröffentlichung im Amtsblatt 03/ 2013,
- die Kinderspielplatzsatzung der Stadt Cottbus (Spielplatzsatzung, i.d.F. d. Bek. v. 20.11.2021),
- Satzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StplS vom 29. September 2004).

64 Weitere formelle Planungen, die den hier gegenständlichen B-Plan berühren, sind nicht vorhanden.

2.2.3 Sonstige fachliche Belange

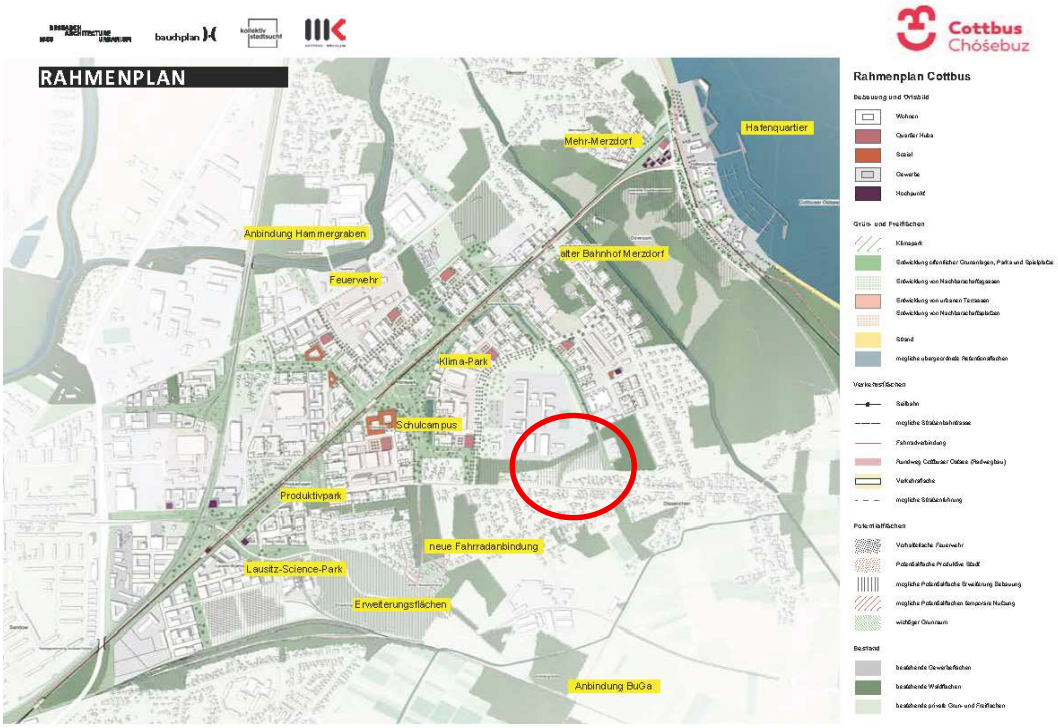
65 Der städtebauliche Rahmenplan „Seevorstadt“ vom 30.09.2021 wurde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Arbeitsgrundlage mit Selbstbindung für die Verwaltung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der künftigen Seevorstadt beschlossen. *Informelle Planungen*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Rahmenplans „Seevorstadt” und somit in der Nähe des Cottbuser Ostsees.

Bebauungspläne im Geltungsbereich des Rahmenplans müssen auf Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts aufgestellt werden und sollen unter anderem dem Anspruch der Klimaneutralität gerecht werden.

Der Rahmenplan sieht für das Plangebiet eine potenzielle Bebauung mit einer verbindenden Grünstruktur vor, die von Norden kommend durch das Plangebiet verläuft und südlich an die Dissenchener Hauptstraße anschließt. Weitere Ziele sind zeitgemäße Festsetzungen zur Klimaanpassung des Plangebiets und zur Nutzung regenerativer Energien. Denkbar sind Maßnahmen des Retentions- und Regenwassermanagements für ein nachhaltiges Mikroklima sowie Baumpflanzungen als Verschattungs- und Orientierungselemente und zur Vernetzung von Grünräumen.

66 *Rahmenplan Seevorstadt*



67 Es gibt keine weiteren informellen Planungen und Konzepte der Gemeinde oder sonstige Planungen bzw. Vorhaben im Stadtgebiet, die das Planvorhaben berühren.

68 Nach aktuellem Kenntnisstand werden Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen Nachbargemeinden*

69 Sonstige im Planverfahren zu beachtende Vorhaben oder Belange aus Fachplanungen *Sonstige fachliche*

sind gegenwärtig nicht bekannt. *Belange*

2.3 Städtebauliche Randbedingungen

70 Das Geländerelief im Plangebiet ist eben. Es sind keine markanten Strukturelemente wie Böschungen oder Mulden vorhanden. *Natürliche Geländeeigenschaften*

Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 70,0 m (DHHN).

71 Neben den bestehenden Nutzungen bestimmen die Umweltbedingungen das Planungsergebnis.

Der Ist-Zustand von Natur und Landschaft ist durch folgende Bedingungen gekennzeichnet.

Standort/Luftbild



72 Das Plangebiet ist ein anthropogen stark überprägter Standort, der ursprünglich als Garagenkomplex genutzt wurde. Die vorhandene Bebauung besteht aus eingeschossigen Garagenzeilen in massiver Bauweise sowie zugehörigen Erschließungswegen, die überwiegend mit Betonplatten und verdichteten Wegen versiegelt sind. Aufgrund des fortgeschrittenen baulichen Verfalls ist die Anlage derzeit funktionslos und nicht genutzt. Die Anlage ist eingezäunt und nicht zugänglich. *Nutzung*

73 Durch die langjährige Nutzung haben sich die Bodenverhältnisse erheblich verändert. Großflächige Versiegelungen und mechanische Verdichtungen prägen den Standort. In den unversiegelten Bereichen ist der Boden stark verdichtet, was zu einer eingeschränkten Porosität und verminderten Infiltrationsfähigkeit führt. Entsprechend sind die natürlichen Bodenfunktionen deutlich beeinträchtigt. *Boden*

74 Die Vegetationsausstattung ist insgesamt gering ausgeprägt. Aufgrund der Verdichtung und der ungünstigen Standortbedingungen weisen die Freiflächen kaum nennenswerten Bewuchs auf. Ruderalvegetation tritt lediglich punktuell und in geringer Ausprägung auf. Am Rand des Plangebiets sowie vereinzelt innerhalb der Fläche sind Solitärbäume vorhanden. Sie übernehmen eine wichtige strukturgebende Funktion und stellen ökologisch wertvolle Elemente dar. *Pflanzen und Tiere*

75 Im Plangebiet wurden sechs Ameisenhaufen festgestellt, von denen fünf nach Entfernung der Vegetation (not-) umgesetzt wurden. Die Umsetzungsquartiere finden sich im Gelände der angrenzenden Justizvollzugsanstalt. *Artenschutz*

Die vorhandenen Strukturelemente, insbesondere die Gehölze und baulichen Anlagen, aber auch die offenen, teilweise wärmebegünstigten Rand- und Freiflächen, stellen Lebensraumhabitate für relevante Artengruppen dar. Hierzu zählen insbesondere Brutvögel der Nischen- und Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse, die in Gehölzen und Gebäudestrukturen leben, sowie Reptilien, die von den strukturreichen Randbereichen und den offenen Bodenstellen profitieren (nordöstlich).

76 Zusammenfassend ist der Umweltzustand des Plangebiets als stark vorbelastet und ökologisch als geringwertig einzustufen. Gleichwohl deuten einzelne Strukturelemente *Zusammenfassung*

sowie der Nachweis von relevanten Artengruppen darauf hin, dass punktuell naturschutzfachlich wertvolle Habitatfunktionen vorhanden sein können.

Insgesamt bestehen Zustände bzw. Aspekte von Umwelt, Natur und Landschaft, die einer intensiven Nutzung bzw. der ehemaligen Vornutzung entsprechen und insgesamt betrachtet gring wertvoll sind.

77 Für die Planung sind die bestehenden Nutzungen im Gebiet und in dessen Umfeld von Bedeutung.

Standort

78 Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ehemaligen Garagenstandort. Die Nutzung wurde aufgegeben.

Südlich angrenzend befinden sich Wohngrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern. Die Gebäude weisen üblicherweise ein bis zwei Vollgeschosse auf. Die Grundstücke sind mit den für Wohnnutzungen typischen Nebenanlagen bebaut.

Nördlich grenzt die Justizvollzugsanstalt und nordöstlich der Bildungsstandort „Kompetenzzentrum für Nachhaltiges Bauen“ an das Plangebiet. Östlich grenzt Wald an das Plangebiet.

Erschließung

79 Bei der Planung ist die bestehende verkehrliche und stadttechnische Erschließungssituation von Bedeutung.

Verkehr

80 Unter Beachtung der Planungsziele kann das Plangebiet als verkehrlich ausreichend erschlossen eingestuft werden.

Motorisierter Verkehr

81 Der Geltungsbereich grenzt an die Dissenchener Hauptstraße, die als öffentlich-rechtliche Verkehrsfläche im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgStrG ausgewiesen ist.

82 Über diese Verbindung können die Grundstücke im Geltungsbereich an das regionale bzw. überregionale öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Straßen eine ausreichende äußere Erschließung gewährleisten können. Sie sind gut an das innerstädtische Hauptnetz angebunden.

Nicht-motorisierter Verkehr

83 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger aus der Umgebung erreichbar. Entlang der Dissenchener Hauptstraße gibt es auf beiden Seiten Fußwege. Von der Fahrbahn unabhängige Radwege sind dagegen nicht vorhanden.

Öffentlicher Nahverkehr

84 Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die bestehenden Buslinien 19, 28 und 849 gegeben. Die nächsten Haltestellen sind „Cottbus, Turnstraße” und „Cottbus, Birkenstraße”.

Sonstige Verkehrsträger

85 Sonstige Verkehrsträger spielen für das Plangebiet keine Rolle.

Stadttechnik

86 Im Umfeld des Plangebietes bzw. im Gebiet selbst sind Anlagen der stadttechnischen Infrastruktur vorhanden.

Fazit

87 Die bekannten Randbedingungen stehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand der Verwirklichung der Planungsziele im Geltungsbereich nicht grundsätzlich entgegen.

3 Planungskonzept

Vorbemerkungen

88 Nachfolgend wird das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept kurz zusammengefasst. Grundlage ist das eingangs dargestellte Planungskonzept des Vorhabenträgers.

Vorhaben- und Nutzungskonzept

89 Die alten Garagen sollen abgerissen und die Freiflächen entsiegelt werden. Künftig soll das Wohnen im Plangebiet dominieren. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nutzungen, die besser im Stadtzentrum oder Ortsteilzentrum untergebracht werden sollen, da sie beispielsweise zu einem erhöhten An- und Abfahrverkehr führen, sollen ausgeschlossen werden. Dabei wird es im Plangebiet nochmals zwei getrennte Bereiche geben. Die Bereiche entlang der künftigen Haupterschließungsstraße können einen größeren Nutzungskatalog aufnehmen als die an die Stichstraßen angrenzenden Baugebietsflächen.

90 Die verfügbare Fläche, die sich vollständig innerhalb der Siedlungsfläche der Stadt befindet und erschlossen ist, soll insgesamt effektiv genutzt werden. Die an diesem Standort realisierbaren Kapazitäten müssen nicht an anderer Stelle im Außenbereich geschaffen werden.

Geplant ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit verschiedenen Wohnformen, insbesondere Einfamilien- und Doppelhäuser, aber auch Mehrfamilienhäuser. Letztere bieten

Bürgern die Möglichkeit, günstig Eigentum zu bilden, da sich die Kosten für den Kauf eines Grundstücks auf mehrere Eigentümer aufteilen lassen. Insgesamt soll die Möglichkeit bestehen, am Standort bis zu 80 Wohneinheiten zu errichten.

Das Wohngebiet soll in energiesparender Bauweise errichtet werden und erneuerbare Energieträger nutzen. So wird ein Beitrag zur Umsetzung der Zielstellung der Stadt Cottbus/Chóśebuz einer CO_2-neutralen Stadtentwicklung geleistet. Um die Klimaschutzziele der Stadt Cottbus/Chóśebuz zu erreichen, sind unter anderem die Multifunktionalität von Flächen (zum Beispiel begehbares Retentions-, Solar- und Gründach), die energetische Optimierung des Quartiers bzw. der Gebäude (zum Beispiel Nutzung von Anlagen zur Gewinnung von Strahlungsenergie), die Verbesserung des Wasserrückhalts (zum Beispiel Regenwasserbewirtschaftung am Ort des Anfalls), die Reduzierung von Verkehrsflächen sowie die Verbesserung des Mikroklimas (zum Beispiel Fassaden- und Dachbegrünung) zu berücksichtigen.

Im Zentrum des Plangebietes soll eine attraktive Grünfläche als Kinderspielplatz nach Maßgabe der Spielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz entstehen. Vorgesehen ist eine ansprechende Gestaltung mit Bäumen als Verschattungselement.

Verkehrserschließung

91 Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dissenchener Hauptstraße und neu zu bildende innere Straßen. Einzelne Grundstücke sollen durch Stichwege erschlossen werden.

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit dem verfügbaren Bauland werden die Dimensionen der neuen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß reduziert. Folgende Straßenraumbreiten sind geplant:

- Haupterschließung: Planstraße A = 6,5 m
- Nebenerschließungsanlagen (Planstraße B) = 5,0 m.

Am Ende der Haupterschließungsstraße ist eine Wendeanlage mit den Maßen 20 m x 23 m geplant.

Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

92 Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets kann über die Trinkwasserversorgungsleitung 200 AZ in der Dissenchener Hauptstraße erfolgen. Dafür ist der Bau von Trinkwasserversorgungsleitungen mit einer Länge von ca. 660 m erforderlich. Zusätzlich sind gebietsinterne Versorgungsleitungen notwendig.

Löschwasser Grundschutz

93 Laut LWG wird Löschwasser für den Grundschutz im Löschwasserbereich des Standorts in Höhe von maximal 24 m³/h für mindestens zwei Stunden vorgehalten.

Feuerwehr Löschwasser

94 Erschließungsstraßen, Feuerwehrzufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen am Ende von Stichstraßen werden entsprechend den Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr in der jeweils gültigen VV TB bzw. den dort in Bezug genommenen technischen Regeln hergestellt. Sie müssen tragfähig, jederzeit befahrbar, ausreichend breit und durch eine geeignete Kennzeichnung eindeutig erkennbar sein.

Die Löschwasserversorgung für das allgemeine Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen ist gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Ausgabe 02/2008) im Grundschutz mit 800 l/min (48 m³/h) (96m³/h bei drei Vollgeschossen) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Der Nachweis ist innerhalb eines Radius von 300 m zu erbringen. Die Anlagen werden im Plangebiet hergestellt.

Schmutzwasser

95 Die Schmutzwasserentsorgung kann durch eine Netzerweiterung in der Dissenchener Hauptstraße in das Plangebiet gesichert werden. Hierfür kann der Schmutzwasserkanal 200 PP SN8 genutzt werden.

Niederschlagswasser

96 Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Eine Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu befürchten und es stehen keine sonstigen Belange entgegen.

Entsprechend wird das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und befestigten Hofflächen auf den privaten Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos versickert. Alternativ kann es auch genutzt werden.

97 Privatflächen müssen über das eigene Grundstück entwässert werden. Eine Ableitung auf öffentlich gewidmete Verkehrsflächen ist auszuschließen.

Abfallanlagen

98 Der anfallende Hausmüll wird durch den Entsorgungsträger satzungsgemäß entsorgt. Auf den Grundstücken sind dafür geeignete Abfallsammelbehälter bereitzustellen. Die an Stichwegen gelegenen Grundstücke, die nicht durch die Müllentsorgungsfahrzeuge angefahren werden können, müssen ihre Abfallsammelbehälter an anfahrbare Sammelpunkte bringen. Im Zuge der Verkehrsplanung werden dafür Flächen vorgehalten.

Umweltkonzept

99 Für das Projekt werden bisher vorwiegend bereits überbaute, vorbelastete Flächen genutzt.

100 Die Garagen im Plangebiet werden abgerissen. Gleiches gilt für die Wege, Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen.

101 Im Interesse der Umwelt und des Klimaschutzes sind im Gebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die Errichtung von gebäudebezogenen Photovoltaikanlagen,
- Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort,
- Baumpflanzungen,
- Dachbegrünung,
- CO_2-freie Wärmeversorgung,
- Sparsamer Umgang mit Boden.

102 Entlang der Haupterschließung sollen innerhalb der Vorgärten der Baugrundstücke Bäume als Allee gepflanzt werden. Damit werden die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und dem Rahmenplan „Seevorstadt” umgesetzt.

Alternativprüfung

103 Im Rahmen der gegebenen Planungsziele sind innerhalb des Geltungsbereichs nur Alternativen in begrenztem Umfang realistisch.

104 Die Prüfung von Standortalternativen ist Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung, also der Flächennutzungsplanung.

105 Aufgrund unterschiedlicher Erschließungskonzepte und Regelungen zur Art der Nutzung lassen sich verschiedene Lösungen aufzeigen.

So könnte das Baugebiet beispielsweise durch eine Ringerschließung ohne Stichwege erschlossen werden. Dies hätte allerdings zur Folge, dass sich die Baugrundstücke vergrößern müssten und weniger Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Anstelle eines allgemeinen Wohngebiets wäre auch die Ausweisung eines Mischgebiets möglich. Dafür wäre eine Nutzungsmischung erforderlich. Die Erschließungsanlagen müssten dann so gestaltet werden, dass eine gewerbliche Nutzung ebenfalls möglich ist. Dadurch würden sie ebenfalls vergrößert.

Vorzugsvariante

106 Die Vorzugsvariante wurde gewählt, da sie die größtmögliche Auslastung mit neuen Wohngrundstücken ermöglicht und somit eine wirtschaftliche Herstellung der Erschließungsanlagen gewährleistet.

Bei der Ausweisung eines Mischgebietes (was aufgrund der Vorbelastungen durch die nahe gewerbliche Nutzung durchaus vorstellbar ist) könnte nicht die gesamte verfügbare Fläche für Wohnzwecke genutzt werden. Unabhängig davon ist es häufig schwer, entsprechende Gewerbe anzusiedeln, um die Mischung zu sichern. Auch die Erschließungsanlagen müssten entsprechend angepasst werden.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Plan- und Kartengrundlagen

107 Die Planzeichnung des vorliegenden Entwurfs basiert auf einem Auszug aus der ALKIS. Die Flurstücksgrenzen geben nur eine ungefähre Lage wieder.

Die endgültige Planzeichnung für die Satzung wird auf Grundlage eines von einem öffentlich bestellten Vermesser erstellten Lageplans angefertigt. Somit genügt sie den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

108 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine **vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung** aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

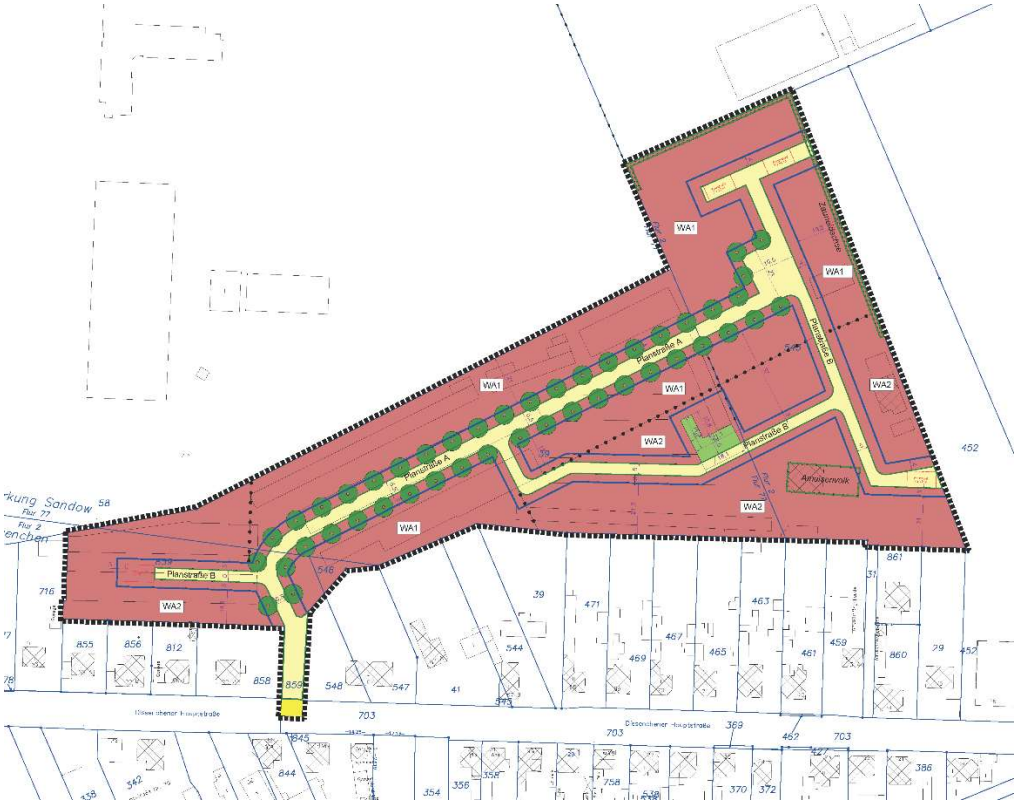
109 Die Katasterangaben der Plangrundlage entsprechen dem Stand vom …… . Die örtliche Aufnahme erfolgte im Februar. Der Lageplan wurde am …… angefertigt bzw. übergeben.

Lage- und Höhensystem

110 Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89. Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.

111 Es wird zusätzlich auf topographische Karten bzw. die ALK und Luftbilder aus dem Web-Dienst (www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB, dl-de/by-2-0) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage zurückgegriffen.

112 *Planzeichnung*



113 Nachfolgend werden die konkreten Festsetzungen des B-Planes erläutert und, soweit die konkrete Festsetzung betroffen ist, die zugehörige Abwägungsentscheidung.

4.1 Geltungsbereich

114 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die für die geplante Nutzung neu vorgesehenen Flächen. *Wahl Geltungsbereich*

115 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 859, 543, 546 und 703 (tlw.) der Gemarkung Dissenchen Flur 2 sowie Flurstück 39 der Gemarkung Sandow Flur 77. *Abgrenzung*

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Justizvollzugsanstalt (Flurstücke 58, Flur 77, Gemarkung Sandow) und das Kompetenzzentrum nachhaltiges Bauen (Flurstücke 542, Flur 2, Gemarkung Dissenchen),
- im Westen durch bestehende Wohnbebauung (Flurstücke 716, Flur 2, Gemarkung Dissenchen),
- im Süden durch bestehende Wohnbebauung und öffentliche Straßenverkehrsfläche der Dissenchener Hauptstraße (Flurstücke 703, Flur 2, Gemarkung Dissenchen),
- im Osten durch Waldflächen (Flurstücke 452, Flur 2, Gemarkung Dissenchen).

116 Bei der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs wurden bestehende Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte vollständig berücksichtigt.

4.2 Verkehrsflächen

117 Die §§ 30 ff. BauGB verlangen für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens eine dem Vorhaben angemessene, gesicherte Erschließung. Neben den stadttechnischen Medien spielt dabei die verkehrliche Erschließung der Grundstücke eine wesentliche Rolle. *Rechtsgrundlagen*

118 Zu den Verkehrsflächen zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

119 Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über neu zu bildende **Straßenverkehrsflächen**. Diese werden als **Planstraße A** und **Planstraße B** bezeichnet. Über Planstraße A erfolgt der Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. *Straßenverkehrsfläche*

120 Die Straßenverkehrsflächen sind im B-Plan durch eine **Straßenbegrenzungslinie** von den angrenzenden Baugebiets- und übrigen Flächen abgegrenzt. Diese Linie bildet allgemein die Flurstücksgrenze zwischen dem Straßen- bzw. Wegegrundstück (d. h. dem

Straßenraum) und den zu erschließenden Bau- oder sonstigen Grundstücken.

121 Der Straßenraum der neu zu bildenden **Planstraße A** wird insgesamt auf **6,5 m** festgesetzt. Die **Planstraße B** wird mit einer Breite von **5,0 m** festgesetzt. Planstraße A gilt als Haupterschließung und endet in einer **19,5 m x 23,0 m großen Wendeanlage**. Die Planstraße B ist teilweise als Stichstraße angelegt. An deren Ende sind Bewegungsflächen bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr vorgesehen (siehe Punkt 4.6). *Dimensionen*

122 Eine **Teilfläche der Dissenchener Hauptstraße** wird in der Breite der Planstraße A bis zur **Mitte des Straßengrundstücks der Dissenchener Hauptstraße** als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. *Öffentliche Straßenverkehrsfläche*

4.3 Art der baulichen Nutzung

123 Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die §§ 1 bis 11 BauNVO legen die verschiedenen Baugebietskategorien fest. *Rechtsgrundlagen*

124 Die §§ 2 bis 9 BauNVO regeln für die Baugebietsarten (mit Ausnahme des SO-Gebiets) die Zweckbestimmung und geben die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im entsprechenden Baugebiet vor.

125 Ziel der Planung ist es, dem Wohnen im gesamten Plangebiet den Vorrang vor anderen Nutzungen zu geben.

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

126 In diesem Fall entspricht ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA-Gebiet) gemäß § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen. *Festsetzung WA-Gebiet*

127 Eine Unterteilung des Baugebiets in Teilflächen ist jedoch erforderlich. Für die Teilflächen des Baugebiets entlang der Planstraße A können aufgrund der leistungsfähigeren Erschließung mehr Nutzungen zugelassen werden. Grundlage hierfür ist § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO. Die Teilflächen sind als **WA 1 und WA 2** bezeichnet.

128 In einem WA-Gebiet sind grundsätzlich alle mit dem Wohnen verträglichen Nicht-Wohnnutzungen möglich. *Ziele*

Im Plangebiet sind allerdings Einschränkungen erforderlich. So sollen hier keine Nutzungen angesiedelt werden, die für die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt von Belang sind. Auch sollen Störungen der Wohnruhe, beispielsweise durch Kundenverkehr, reduziert werden.

Darüber hinaus wird der Nutzungskatalog den sonstigen lokalen Gegebenheiten (Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems) angepasst.

Der Nutzungskatalog der BauNVO für WA-Gebiete wird deshalb wie folgt modifiziert.

129 In WA 1, das sich im Inneren des Baugebietes entlang der neuen Planstraße A befindet, sind die Nutzungsmöglichkeiten eines WA-Gebietes eingeschränkt, um unnötigen, störenden Zielverkehr aus dem Gebiet fernzuhalten. Allerdings können hier mehr Nutzungen zugelassen werden als in Baugebietsflächen, die durch schmale Stichstraßen erschlossen werden. *WA 1*

130 **1. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind zulässig** *Textfestsetzung*

WA 1

- **Wohngebäude,**
- **nicht störende Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke**
- **der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m².**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
- **der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften**

Unzulässig sind

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen.** ***(§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 BauNVO)***

131 In der Teilfläche WA 2 des Wohngebiets sollen vorrangig Wohngebäude zugelassen werden, um wohngebietsunverträgliche Störungen zu vermeiden und eine Überlastung der Erschließungsinfrastruktur zu verhindern. Es wird davon ausgegangen, dass die Nicht-Wohnnutzungen in WA 2 keinen nennenswerten zusätzlichen Verkehr verursachen werden.

132 *Textfestsetzung WA 2*

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind zulässig

- **Wohngebäude,**
- **Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke**

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- **Räume für freie Berufe und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler).**

Unzulässig sind

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
- **der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften und Läden,**
- **nicht störende Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe,**
- **Tankstellen. *(§ 1 Abs. 4, 5 u. 6 sowie § 13 BauNVO)***

133 Die Zweckbestimmung des WA-Gebiets als Ganzes bleibt erhalten, obwohl der Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO auf einem Teil der Fläche eingeschränkt ist. Im Anhang gibt es eine tabellarische Übersicht zu den in den Teilflächen zulässigen Nutzungen.

134 *Alternativen* Deutlich abweichende alternative Regelungen zur Art der Nutzung sind aufgrund des erforderlichen Schutzes vor Störungen nicht erkennbar.

4.3.2 Sonstige zulässige Nutzungen

135 *Sonstige zulässige Nutzungen* Bisher wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, „Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser“ sowie „sonstige Nebenanlagen“ nicht betrachtet. In der BauNVO werden diese Kategorien neben den Baugebieten separat behandelt.

136 *Stellplätze und Garagen* Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 BauNVO zulässig. Die Regelung umfasst auch sogenannte „Carports“, da sie rechtlich als Stellplätze gelten.

137 Im B-Plan wird für das WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

138 *Gebäude und Räume für Freie Berufe* Gebäude und/oder Räume für Freiberufler und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO grundsätzlich zulässig, sofern der B-Plan nichts anderes festsetzt.

139 Im Geltungsbereich des B-Plans sind hierzu nur für die Teilfläche WA 2 Einschränkungen erforderlich. Unnötiger Verkehr soll von dieser Teilfläche ferngehalten werden, ihre Nutzung ist jedoch ausnahmsweise zulässig. Dies ist jedoch nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass der zu erwartende Besucherverkehr gering ist.

Die entsprechenden Regelungen sind bereits Bestandteil der Festsetzung zur Art der Nutzung.

140 *Ferienwohnungen bzw. Ferienhäuser* § 13a BauNVO enthält klarstellende Aussagen zum Charakter von Ferienwohnungen bzw. Ferienhäusern in verschiedenen Arten von Baugebieten. Im Geltungsbereich des B-Plans sind hierzu keine Einschränkungen erforderlich.

141 *sonstige Nebenanlagen* Die Zulässigkeit von sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebietskategorien ist in § 14 Absatz 1 BauNVO geregelt. Sie sind, sofern der B-Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne eine spezielle Festsetzung allgemein zulässig.

142 Es besteht kein Erfordernis, detailliertere Festsetzungen zu den von § 14 Abs. 1 BauNVO erfassten Nutzungen zu treffen. Allerdings sind Festsetzungen zur Lage bzw. zum Standort dieser Anlagen notwendig (siehe Punkt 4.6).

143 Bestimmte Anlagen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Plangebiet als Ausnahme zugelassen werden, ohne dass es hierfür

einer speziellen Festsetzung im B-Plan bedarf.

144 Auch für Regelungen zu Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO besteht kein Erfordernis.

4.4 Maß der Nutzung

Rechtsgrundlagen

145 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO festgesetzt. Die maßgeblichen Faktoren und ihre Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführt.

146 In diesem Zusammenhang geht es zunächst um die zulässige, von baulichen Anlagen überdeckte Fläche sowie um die dritte Dimension der Bebauung.

147 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Orientierungswerte für einige Parameter bestimmt.

148 Auf der Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden.

149 Gemäß § 16 Absatz 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebiets, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile sowie für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden. Die Festsetzungen können sowohl oberhalb als auch unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden.

4.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

150 Festsetzungen zur von baulichen Anlagen überdeckten Fläche als Element des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stets erforderlich.

Dazu kann wahlweise die Grundfläche (GR) oder die Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden.

151 Über die von baulichen Anlagen überdeckte Fläche werden vor allem die natürlichen Bedingungen des Standortes als auch die städtebauliche Dichte beeinflusst.

152 Im vorliegenden Fall wird angestrebt, die verfügbare Fläche optimal zu nutzen. Auf diese Weise wird mit dem verfügbaren Bauland sparsam umgegangen, da keine zusätzlichen Flächen für die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden müssen. Durch die Konzentration auf das Plangebiet, das sich durch relativ günstige Randbedingungen (Lage im Stadtraum, Erschließung) auszeichnet, kann der Siedlungsdruck auf andere Flächen reduziert werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

153 Die zulässige, von baulichen Anlagen überdeckte Fläche wird im vorliegenden B-Plan durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Damit wird das Verhältnis zwischen der durch bauliche Hauptanlagen überdeckten und der nicht überdeckten Fläche eines jeweiligen Baugrundstücks festgelegt.

Festsetzung GRZ

154 Die maximal zulässige GRZ für das gesamte WA-Gebiet wird einheitlich zeichnerisch mit GRZ 0,4 festgesetzt.

Textfestsetzung

155 **3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)***

Orientierungswerte für Obergrenzen

156 Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Grundflächenzahl (GRZ)

157 Für WA-Gebiete liegt der Wert für die GRZ bei 0,4, was auch der festgesetzten GRZ entspricht.

gesetzliche Überschreitungsmöglichkeiten

158 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen die im B-Plan festgesetzte, von baulichen Anlagen überdeckte Fläche (Grundfläche) bis zu den entsprechend definierten Obergrenzen überschreiten, ohne dass besondere Anforderungen erfüllt werden müssen.

159 Ebenfalls ohne besondere Voraussetzungen können von Satz 2 abweichende Bestimmungen hinsichtlich dieser Überschreitungsmöglichkeiten getroffen werden. Grundlage hierfür ist § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.

160 Im vorliegenden Fall sind mit Blick auf die Planungsziele und die Funktionsfähigkeit des Baugebiets keine Regelungen vorgesehen, die die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten einschränken.

161 Das bedeutet, dass die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen um 50 % überschritten werden darf.

162 Zufahrten sowie Wege und Terrassen können zur Reduzierung der Flächenversiegelung in wasser- und luftdurchlässiger Konstruktion errichtet werden. Mit der zuständigen Behörde kann in der nachfolgenden Planungsebene abgestimmt werden, ob diese Art der Flächenbefestigung nur als Teilversiegelung angerechnet werden kann. Eine normale Flächenbefestigung mit Pflastersteinen oder ähnlichen ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

Reduzierung Versiegelungsgrad

Luft- und Wasserdurchlässigkeit

4.4.2 Höhenmaße

163 Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind in einem B-Plan gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 2 immer auch Festsetzungen zur Höhenentwicklung erforderlich.

Die Höhenmaße können in einem B-Plan gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO wahlweise als Zahl der Vollgeschosse oder als Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

164 Neben der städtebaulichen Dichte beeinflusst die Festsetzung zur dritten Dimension der baulichen Anlagen vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

165 Die Höhendimension der baulichen Anlagen wird im vorliegenden B-Plan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Zahl der Vollgeschosse

In Wohn- und Mischgebieten ist das Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse zur Regelung der Bauhöhen in der Regel ausreichend, da extreme Geschosshöhen nicht zu erwarten bzw. zulässig sind. Gleichzeitig bietet diese Regelung eine für die Bauleitplanung angemessene Flexibilität.

166 Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff „Zahl der Vollgeschosse” nicht. § 20 Abs. 1 BauNVO verweist diesbezüglich auf die landesrechtlichen Vorschriften.

167 Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Bauland soll die Höhe der geplanten Bebauung teilweise von der im Umfeld nach oben abweichen. Eine hohe Bebauung leistet einen Beitrag zum Bodenschutz. Eine höhere Dichte ist dort möglich, wo das Erschließungssystem ausreichend dimensioniert ist, um den Anwohnerverkehr aufzunehmen.

168 Im vorliegenden Fall sind unterschiedliche Regelungen für die Teilflächen möglich, um die Planungsziele umzusetzen.

169 **4. Im Allgemeinen Wohngebiet wird Höhe der Baulichen Anlagen durch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt: WA 1 III, WA 2 II.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Textfestsetzung

170 Im Interesse der Flexibilität bei der Gebäudegestaltung wird die Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze bestimmt.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

171 Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt werden. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO wird bestimmt, an welchen Stellen des Baugrundstücks eine Bebauung zulässig ist und an welchen nicht.

Rechtsgrundlagen

172 Auf diesem Weg wird nicht das Maß der Nutzung, sondern die räumliche Abgrenzung und Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück beeinflusst.

Die entsprechenden Regelungen beziehen sich allerdings nur auf die baulichen Hauptanlagen, nicht aber auf die sonstigen zulässigen Anlagen, sofern der Bebauungsplan gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO keine abweichenden Bestimmungen enthält.

173 Die BauNVO gibt abschließend vor, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

174 Im vorliegenden Fall werden im erforderlichen Umfang **Baugrenzen** festgesetzt und **vermaßt**. Zur Planstraße A hält die Baugrenze einen Abstand von 4,0 m ein. Damit ist gesichert, dass die Baumpflanzungen im Vorgarten ausreichend Platz haben.

Baugrenze

175 Unabhängig von den Bestimmungen für Hauptgebäude kann ein Bebauungsplan die Standorte von Nebengebäuden, Stellplätzen und Garagen regeln.

Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

176 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen wäre, sofern dies nicht durch den B-

Plan ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von solchen Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude, Garagen oder Carports bis zu einer bestimmten Größe).

177 Innerhalb des Wohngebiets soll der Bereich zwischen der Baugrenze und der Grenze der Straßenverkehrsfläche (d. h. der Vorgartenbereich) von Nebengebäuden und Garagen freigehalten werden. Entlang der Planstraße A sind im Vorgarten Straßenbäume auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

178 Deshalb werden im vorliegenden Fall Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auch nur in einem Abstand von 6,0 m zugelassen. Damit wird gesichert, dass die garagen nicht zu nah an den Straßenflächen errichtet werden können und auf die Grundstücke ein- oder ausfahrende Fahrzeuge den Verkehr nicht beeinträchtigen. Zu beachten ist, dass diese Regelung auch für sogenannte „Carports” gilt. Zufahrten in Vorgärten sind natürlich zulässig.

179 **5. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen dürfen nur in einem Abstand von 6,0 m zur Straßenverkehrsfläche errichtet werden. *(§ 23 Abs. 5 BauNVO)*** *Textfestsetzung*

180 Die Baugrenzen halten zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen (Planstraße A) einen Abstand von 4,0 Metern ein. Dadurch ist gewährleistet, dass die Nebenanlagen erst mit einem Abstand von 4,0 m zum Straßengrundstück und Garagen erst mit einem Abstand von 6,0 m errichtet werden können.

Zur festgesetzten Grünfläche und zur Planstraße B wird ein Abstand von 3,0 m eingehalten, was dem nach dem Abstandsflächenrecht vorgeschriebenen Mindestabstand entspricht. Die Baugrenzen sind nicht als Ring geschlossen. Entlang der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs werden teilweise keine Baugrenzen festgesetzt. Dadurch soll eine flexible bauliche Entwicklung unter Einbeziehung angrenzender Grundstücks- bzw. Teilflächen außerhalb des Plangebiets ermöglicht werden, beispielsweise zu den Wohngrundstücken an der Dissenchener Hauptstraße. Dies dient insbesondere der Wahrung zusammenhängender Grundstückszuschnitte sowie der Möglichkeit einer abgestimmten Bebauung über die Plangebietsgrenzen hinweg.

Die städtebauliche Ordnung wird hierdurch nicht beeinträchtigt, da die Zulässigkeit baulicher Anlagen weiterhin nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere zu Abstandsflächen und Brandschutz, zu beurteilen ist.

4.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

181 Im Folgenden werden die weiteren Planinhalte behandelt, die zusätzlich zu den für einen „qualifizierten Bebauungsplan“ notwendigen Regelungsinhalten unter den gegebenen Bedingungen im Bebauungsplan festzusetzen waren.

4.6.1 Bauweise / Stellung der Gebäude

182 Im Plangebiet soll eine relativ kleinteilige offene Bebauungsstruktur erreicht werden. Die Regelungen zur Bauweise, die die Struktur beeinflussen, basieren auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO. *Bauweise*

183 Für das allgemeine Wohngebiet wird daher eine offene Bauweise festgesetzt. *Offene Bauweise*

Bei dieser sind die Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück mit einem seitlichen Grenzabstand einzuordnen. Das bedeutet, dass die Größe der Gebäude unmittelbar von der Parzellierung abhängt. Bei der offenen Bauweise ist die maximale Länge von Häusern, einschließlich Doppelhäusern und Hausgruppen, allerdings auf 50 m begrenzt.

184 Im allgemeinen Wohngebiet sollen im Rahmen der offenen Bauweise Doppelhäuser, Hausgruppen und Einzelhäuser zulässig sein. Da eine offene Bebauung diese drei Bauformen zulässt, ist keine spezielle Regelung im B-Plan erforderlich.

185 **6. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)*** *Textfestsetzung*

4.6.2 Standorte für Nebenanlagen

186 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können in einem Bebauungsplan Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind.

Dies betrifft im vorliegenden Fall Flächen für Spielplätze bzw. Spielflächen sowie Stellflächen für Abfallsammelbehälter und die erforderlichen Bewegungsflächen für die Feuerwehr, die aufgrund der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und der Spielplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz erforderlich sind.

187 Aufgrund der gewählten Erschließungssituation (Stichstraßen) können einige Grundstücke nicht von den Fahrzeugen der Abfallentsorgung angefahren werden. Eine Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist daher nur möglich, wenn die Behälter am Entsorgungstag an einem zugänglichen Standort bereitgestellt werden. Um den Anschluss der Baugrundstücke an die Abfallentsorgung zu gewährleisten, ist eine Festsetzung der Standplätze für Abfallbehälter erforderlich. Die konkrete Lagefestsetzung ist nicht möglich, da eine Aufteilung des Plangebiets in Baugrundstücke nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind und der Umfang nicht geschätzt werden kann. *Sammelstelle Abfallsammelbehälter*

188 Die Abfallbehälter der hinteren Grundstücke müssen an den Abfuhrtagen zur Planstraße A gebracht werden. Dort sind Sammelplätze einzurichten, die gewährleisten, dass der Verkehr nicht beeinträchtigt oder behindert wird.

189 Bei der Flächenermittlung wird davon ausgegangen, dass pro Wohnhaus mindestens vier Abfalltonnen (für Restmüll, Papier, Kunststoffe und Bioabfälle) mit einem maximalen Volumen von 240 Litern (B x T = 0,6 m x 0,8 m) bereitgestellt werden müssen. Vor den Abfallbehältern ist eine Bewegungsfläche von mindestens 1,0 m Breite vorgesehen.

In der „Worst-Case-Betrachtung“ wird davon ausgegangen, dass alle Behälter an einem Tag entleert werden könnten.

190 **7. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind geeignete und durch die Abfallentsorgung erreichbare Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter für die Grundstücke der Stichstraßenanlieger einzuordnen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) *Textfestsetzung*

191 Zur Sicherung der Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke in den Stichstraßen ist die Bereitstellung von Aufstellflächen für die Feuerwehr zwingend erforderlich. *Feuerwehr*

192 Gemäß § 5 Abs. 1 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder teilweise mehr als 50 m von einer Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, sofern sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

193 Aus der Vorabstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle geht hervor, dass am Ende der festgesetzten Stichstraßen Flächen für die Feuerwehr entsprechend den Anforderungen der jeweils gültigen VV TB bzw. der dort in Bezug genommenen technischen Regeln hergestellt werden müssen. Diese müssen tragfähig, jederzeit befahrbar, ausreichend breit und durch geeignete Kennzeichnung eindeutig erkennbar sein. Am Ende der Stichstraßen wird daher eine **Bewegungsfläche für die Feuerwehr (FW)** mit den Maßen **7 m x 12 m** gemäß der Musterrichtlinie „Flächen für die Feuerwehr” in der Fassung vom Oktober 2009 festgesetzt. Die Flächen liegen entweder innerhalb der Baugebietsfläche oder innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche.

194 Für das allgemeine Wohngebiet wird ein zentraler Standort für einen gemeinsamen Spielplatz festgelegt. Dieser private Spielplatz soll die nach der Stellplatzsatzung der Stadt je Wohngrundstück erforderlichen Spielanlagen zusammenfassen. Das kommt insbesondere der Qualität des Spielplatzes zugute. *Spielplatz*

Deshalb wird der entsprechende Standort im Bebauungsplan festgesetzt und als Fläche für einen **Spielplatz** sowie als **Grünfläche** ausgewiesen.

4.6.3 Grünordnerische Festsetzungen

195 Das Erfordernis „grünordnerische“ Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Forderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der plangebenden Gemeinde. *Rechtsgrundlagen*

196 § 1a Abs. 3 BauGB betrifft die Berücksichtigung der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG, d. h. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet und im Umweltbericht zusammengefasst wurden. Im gewählten Planungsverfahren ist eine Eingriffsregelung mit *Umweltprüfung Umweltbericht*

Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht erforderlich. Die nachfolgenden Maßnahmen dienen daher der Minderung und dem Klimaschutz bzw. der Anpassung der Siedlung an den Klimawandel.

197 Wie andere Belange auch sind die Umweltbelange Gegenstand der städtebaulichen Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB.

198 Die entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten sind demnach auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Maßnahmen begrenzt.

Ein Festsetzungsfindungsrecht besteht über die in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend vorgegebenen Inhalte hinaus nicht.

4.6.3.1 Boden- und Grundwasserschutz

199 Die nachteiligen Auswirkungen zulässiger Nutzungen auf die Bodenfunktionen sollen möglichst gering gehalten werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens ausdrücklich möglich. *Bodenschutz*

200 Als Minderungsmaßnahme im Hinblick auf den Überbauungsgrad der Fläche des Plangebietes und im Sinne der Minderung der Folgen des Klimawandels sollen alle geeigneten und ausreichend großen Dachflächen begrünt werden. Als Kappungsgrenze wird eine Grundfläche von 150 m² angesetzt. Das bedeutet, dass beispielsweise „normale“ Einfamilienhäuser im sogenannten „Bauhaus-Stil“ mit Flachdach von der Festsetzung ausgenommen sind. Die Festsetzung kommt beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern ab einer Grundfläche von 150 m² zum Tragen. Die Festsetzung schließt nicht aus, dass Bauherren dennoch freiwillig eine Dachbegrünung durchführen. *Dachbegrünung*

201 Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Umwelt aus und kann dabei helfen, die nachteiligen Auswirkungen von Vorhaben zu mindern.

202 Im vorliegenden Fall geht es darum, geeignete Dächer für diese Maßnahme zu nutzen. Ein generelles Gebot, vollumfänglich Gründächer vorzusehen, lässt sich unter Beachtung des Gebots der planerischen Zurückhaltung nicht begründen.

203 Als geeignet werden Dächer angesehen, die relativ flach sind. Sehr steile Dächer wären nur mit großem Aufwand begrünbar.

Damit ein Gründach seine Wirkung entfalten kann, ist eine Mindestdicke des Substrats erforderlich.

204 **8. Bei Dachflächen mit einer Größe > 150 m² sind mindestens 75 % der verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen, als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm auszuführen. Diese Flächen sind bodendeckend mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*** *Textfestsetzung*

205 Als „verfügbare Dachfläche“ im Sinne dieser Definition gilt die Fläche, die nicht durch Terrassen, Solaranlagen oder andere technische Anlagen, Öffnungen o. Ä. in Anspruch genommen wird und die somit praktisch für eine Begrünung geeignet ist (d. h. technisch verfügbar).

206 Um den Wasserabfluss aus dem Gebiet zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu erhalten, muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickern, sofern keine Verunreinigung des Grundwassers zu erwarten ist. Alternativ kann es zurückgehalten und genutzt werden. Dies betrifft sowohl die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet als auch die Verkehrsflächen. *Versickerung Niederschlagswasser*

207 Eine entsprechende Festsetzung ist auf der Grundlage von § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig.

208 **9. Innerhalb der Grundstücke des Baugebietes sowie innerhalb der Verkehrsflächen ist das von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*** *Textfestsetzung*

209 Zur Reinigung der Niederschläge soll die Versickerung vorrangig über die belebte Bodenschicht erfolgen, beispielsweise über Mulden oder sonstige Flächen mit natürlicher Vegetation. Alternativ sind auch Rigolen oder sonstige Sickeranlagen möglich.

Auf diese Weise können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung durch die zulässige Bebauung nahezu vollständig ausgeschlossen werden.

Einzelheiten zur Realisierung sind Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung.

4.6.3.2 Schutz / Entwicklung Natur

210 Die Grundlage für Pflanzgebote bzw. Erhaltungsbindungen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB. Für komplex wirkende Maßnahmen bildet § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Rechtsgrundlage. *Grundlage*

211 Entsprechend der Planungsziele ist eine Grünverbindung in Form einer Allee entlang der Planstraße A umzusetzen. Damit werden die Ziele des Landschaftsplanes und des Rahmenplanes "Ssevorstadt" umgesetzt. Im Straßenraum ist jedoch nicht ausreichend Platz, um die Straßenbäume unterzubringen. *Baumpflanzung*

In den Vorgärten der privaten Grundstücksflächen müssen unter Beachtung der Festsetzungen zur GRZ mindestens 40 % der Grundstücksflächen unbebaut bleiben. Auf hinreichend großen Grundstücken ist also unter Berücksichtigung der üblichen Nutzeranforderungen als Minderungsmaßnahme Raum für das Pflanzen von Straßenbäumen vorhanden. Die Standorte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Sie halten einen Abstand von 2,5 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsfläche und einen Abstand von 12,0 m zueinander ein. Von diesen Abständen kann um 3,0 m parallel zur Straße abgewichen werden, um beispielsweise auf die Errichtung von Grundstückszufahrten reagieren zu können.

212 **10. Im Plangebiet sind mindestens 45 Bäume mit einem Abstand von 2,5 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie der privaten Verkehrsfläche Planstraße A anzupflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 12,0 m. Die Standorte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten darf parallel zur Straßenbegrenzungslinie um 3,0 m abgewichen werden. Die Arten der Pflanzliste ist zu verwenden.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) *Textfestsetzung*

213 In der als Anhang beigefügten Pflanzliste sind entsprechende hochstämmige, standortgerechte, gebietstypische Laubbäume aufgeführt, die gepflanzt werden können. Die **Pflanzliste** wird Bestandteil des B-Planes. *Pflanzliste*

214 Für den Artenschutz und auch für die sonstigen Arten ist es erforderlich, dass die Einfriedungen zwischen den Grundstücken für kleinere Tiere durchlässig sind.

215 **11. Einfriedungen sind je Grundstücksgrenze auf einer Länge von mindestens 5 m mit mindestens 10 cm - 20 cm Bodenabstand auszuführen.**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) *Textfestsetzung*

216 Um die Durchlässigkeit zu gewährleisten ist es ausreichend, wenn je Grundstücksgrenze ein Teil der Einfriedung durchlässig ist. *Alternativen*

4.6.3.3 Klimaschutz und -anpassung

217 Der vorliegende Bebauungsplan soll im möglichen Umfang einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten.

218 Die Grünordnungsmaßnahmen *Klimaschutz und zur Klimaanpassung*

- zur Dachbegrünung,
- zur Minderung der Versieglung,
- zur Versickerung (bzw. Nutzung) von Niederschlagswasser und
- zur Gehölzpflanzung.

dienen nicht nur dem Schutz und der Entwicklung der Natur, sondern auch diesem Ziel.

219 Aufgrund der Umsetzung der Planungsziele sind die entsprechenden Effekte, die im B-Plan-Gebiet zu erzielen sind, allerdings begrenzt.

Dies betrifft insbesondere den positiven Effekt der Verschattung durch Bäume sowie die Durchlüftung des Gebiets.

220 Eine Dachbegrünung – sowohl extensiv als auch intensiv – kann zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Reduzierung von Starkregenereignissen und zur Energieeinsparung beitragen.

221 Ein weiterer Baustein dafür ist das Verbot von sogenannten „Schottergärten/Kunstrasenflächen“ auf privaten Grundstücken (siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

222 Die planende Gemeinde kann „Örtliche Bauvorschriften“ erlassen, soweit dies unter anderem zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. *Örtliche Bauvorschriften*

223 Die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO erlassen. *bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

224 Die zulässigen Regelungsinhalte, die in einen Bebauungsplan (B-Plan) übernommen werden können, sind in § 87 Abs. 1 bis 6 BbgBO vorgegeben.

225 § 87 Abs. 1 BbgBO kann demnach Rechtsgrundlage u. a. für folgende Regelungen sein

- zur Gebäudegestaltung,
- zu Einfriedungen,
- zu Werbeanlagen,
- zur Begrünung baulicher Anlagen.

226 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sollen grundsätzlich begrünt werden. Aus gestalterischen Gründen und im Interesse der Umwelt muss im gesamten Baugebiet auf sogenannte „Schottergärten/Kunstrasenflächen“ verzichtet werden. Im Sommer erhitzen sich die Steine. Die hohen Temperaturen tragen dazu bei, dass der vorhandene Pflanzenbewuchs vertrocknet. Diese Gärten bieten den meisten Tieren und Pflanzen weder Nahrung noch Lebensraum und sind somit nicht ökologisch wertvoll. Durch den Aufbau der Schottergärten (Schotter über Vlies) wird ein Bewuchs von vornherein nahezu unmöglich gemacht. *Ausschluss Schottergärten*

227 **12. Innerhalb des Baugebietes sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Schottergärten im Sinne des § 87 Abs 1 Nr. 1 BbgBO sind unzulässig.**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO) *Textfestsetzung*

5 Sonstige Planinhalte

228 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB) oder Vermerke sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

229 Die in den B-Plan aufgenommenen Hinweise verweisen auf einige spezifische sonstige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten. *Hinweise*

230 Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Konflikte insbesondere mit einigen relevanten Arten nicht auszuschließen. *Artenschutz*

231 Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand zwingend Maßnahmen zum Schutz der unter Umständen relevanten Arten erforderlich. *Hinweis Artenschutz*

In dieser Hinsicht hat sich eine Bauzeitenregelung in Kombination mit einer zeitnahen Erfassung des Bestandes in Bezug auf die Realisierung und ökologische Baubegleitung als besonders geeignet erwiesen.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

232 **Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.**

233 Zur Sicherstellung, dass durch das konkrete Vorhaben keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG begangen werden, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese umfasst auch eine Bestandsüberprüfung, die im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung steht. Verstöße gegen die Zugriffsverbote können durch eine entsprechende Bauzeitenregelung abgewendet werden. *Bauzeitenregelung Ökologische Baubetreuung CEF-Maßnahmen*

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind unter Umständen CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten erforderlich. Diese können teilweise im Geltungsbereich umgesetzt werden.

234 Durch den vom B-Plan vorgesehenen Abriss von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen kommt es potenziell zu Lebensraumverlusten bzw. zum Verlust von Brutplätzen für *Hinweis*

nischen- und halbhöhlenbrütende Vogelarten sowie von Fledermausquartieren. Um die drohenden Verbotstatbestände abzuwenden und die lokale Population zu erhalten, sind daher auf dem Nachbargrundstück Nistkästen und Fledermauskästen anzubringen. *CEF-Maßnahme*

235 **Als Ausgleich für die Zerstörung von Lebensstätten für Vogelarten der Nischen und Halbhöhlenbrüter sind auf dem Flurstück 452 und 731, Flur 2, Gemarkung Dissenchen 6 Ersatznistkästen für Nischenbrüter und 2 Ersatznistkästen für Höhlenbrüter in entsprechend geeigneten Lebensräumen anzubringen.**

Als Ausgleich für die Zerstörung von Quartiersstrukturen von Fledermausarten sind auf dem Flurstück 452 und 731, Flur 2, Gemarkung Dissenchen 9 Ersatzquartierskästen in entsprechend geeigneten Lebensräumen anzubringen.

236 Durch die Umsetzung der Pläne können Habitate von **Ameisenvölkern** und **Lebensräume von Zauneidechsen** gestört, zerstört oder beeinträchtigt werden. Ebenso können im Zuge der Baumaßnahmen Individuen getötet werden, was im Zweifelsfall die lokale Population gefährden kann. Die entsprechenden Habitate und Vorkommensgebiete im Plangebiet sind in der Planzeichnung dargestellt. *Hinweise Minderungsmaßnahmen*

Vor Baubeginn sind hier Maßnahmen umzusetzen, die die vorhandenen Arten schützen. So ist das Ameisenvolk vor Abriss des entsprechenden Gebäudes umzusiedeln. Der Artenschutzfachbeitrag ist zu beachten. Die ökologische Baubegleitung hat für die Umsetzung der Maßnahmen zu sorgen. Entsprechende Ausnahmegenehmigungen sind vorher einzuholen.

237 Sofern die nach § 87 Absatz 1 und 2 erlassene Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf die Bußgeldvorschrift des § 85 BbgBO verweist, können bei einer entsprechenden Ordnungswidrigkeit Bußgelder erhoben werden. *Hinweis Verstoß gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen*

238 **Verstöße gegen die als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung Nr. 12 werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet. Nach § 85 Abs. 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.**

6 Zulässigkeit / Sonstige Belange

6.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl Regelverfahren

239 Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden.

Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

240 Die in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind im vorliegenden Fall erfüllt. Mit der Planung sollen Flächen wieder nutzbar gemacht und anschließend nachverdichtet werden, um die Innenentwicklung voranzutreiben.

241 Im vorliegenden Fall handelt es sich eindeutig um eine „Wiedernutzbarmachung“ einer brachliegenden, derzeit ungenutzten Fläche (ehemaliger Garagenstandort), die zuvor einer baulichen Nutzung gedient hatte.

Nach der Umsetzung der Planung wird die Nutzungsintensität der Fläche durch Änderung der Art der baulichen Nutzung und eine Erhöhung des Maßes der Nutzung erhöht. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung.

242 Bei der Planung handelt es sich auch um eine „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“, die insbesondere der Fortentwicklung, dem Umbau und der Umnutzung des vorhandenen Ortsteils dient.

Durch die Mobilisierung dieses Standorts wird das Ausgreifen der Siedlungsentwicklung in den Freiraum verhindert. Es geht hier nicht um eine Erweiterung der Siedlungsfläche in den „klassischen“ Außenbereich, der durch Landwirtschaft, Wald oder sonstige nicht bauliche Nutzungen geprägt ist.

Grundfläche < 20000 m²

243 Weitere Voraussetzungen beziehen sich auf die Größe der festgesetzten Grundfläche.

- Es ist eine zulässige Grundfläche (gem. § 19 BauNVO).
- die festgesetzte Grundfläche ist (auch kumulativ betrachtet) insgesamt geringer als 20.000 m².

Diese wesentliche Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt.

Natura 2000

Störfall

244 Weitere Voraussetzungen sind ebenfalls erfüllt

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter,
- es bestehen keine 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.

245 Die vorliegende Planung befindet sich außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder als Störfallbetrieb gelten, nicht zulässig sind.

Auch diese wesentlichen Voraussetzungen sind erfüllt.

Fazit

246 Die Planung darf im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

6.2 Entwicklung aus dem FNP

Entwicklungsgebot

247 Bebauungspläne als „verbindliche Bauleitpläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Entwicklung aus dem FNP gegeben

248 Der hier gegenständliche Bebauungsplan (B-Plan) kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt abgeleitet werden. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche aus.

Der Flächennutzungsplan wird nachfolgend entsprechend berichtigt.

6.3 Beachtung bindene Vorgaben

6.3.1 Raumordnung / Regionalplanung

249 Die Ziele der Raumordnung sind für die planende Gemeinde bindend. Sie können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die landesplanerischen Grundsätze sind dagegen im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. *Ziele der Raumordnung*

250 Aussagen zu den zu beachtenden Zielen finden sich unter der Überschrift „Bindende Vorgaben“ unter Punkt 2.1.oben in der Begründung.

251 Das Plangebiet schließt direkt an vorhandene Siedlungsgebiete an. *Zu Z 5.2*

252 Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. *Zu Z 5.6*

In diesen Schwerpunkten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich.

Die Planung steht Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

253 Es ist gem. Zielmitteilung bzw. Stellungnahme der „Gemeinsamen Landesplanungsabteilung“ (GL) vom …….. kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. *Zielmitteilung*

6.3.2 Bindende Umweltbelange

254 Auch Umweltbelange, die das konkrete Planvorhaben betreffen und die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können, sind Thema im Punkt 2.1 der Begründung. *Beachtung bindende Umweltbelange*

255 Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans hat der Plangeber vorausschauend zu prüfen, ob die Regelungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen können. Im Aufstellungsverfahren hat er zu prüfen, ob die Umsetzung des B-Plans im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG, auch unter Berücksichtigung von § 44 Abs. 5 BNatSchG, möglich ist. *Artenschutz*

256 Ein B-Plan, der
- mit den europäischen Schutzgebieten in Konflikt steht oder
- wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann,

ist im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auf Dauer nicht vollziehbar, da ihm rechtliche Gründe entgegenstehen würden. Der B-Plan wäre damit bauleitplanerisch nicht „erforderlich“ und damit unzulässig.

257 Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG können nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

258 Für die aus Artenschutzsicht für die vorliegende Planung relevanten Tierarten wird nachfolgend geprüft, ob mit Konflikten hinsichtlich der „Zugriffsverbote“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen ist. Im Hinblick auf Tiere sind das die folgenden Verbote: *Verbotstatbestände*

- Tötungsverbot (Nr. 1), also um das signifikante Erhöhen des Tötungsrisikos (auch Nachstellen, Fangen, Verletzen)
- Störungsverbot (Nr. 2), während einer schützenswerten Zeitperiode (Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten), bzw. mit der Folge der Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population,
- Zugriffsverbot (Nr. 3), also das Risiko für den Verlust (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung) von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere.

Ein Verstoß gegen die Verbote Nr. 1 und 3 liegt gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht vor, soweit gesichert ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

259 Die notwendige Prüfung erfolgte durch eine Kartierung und einen Artenschutzfachbeitrag. Es zeigt sich, dass die Planung nicht am Artenschutz scheitern muss. Berücksichtigt wurden der ermittelte Bestand an relevanten Arten, zukünftige Entwicklungen sowie die Umsetzung entsprechender CEF-Maßnahmen. *Keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte*

260 Im Zuge der Erstellung des Artenschutzfachbeitrags wurden zwei Nester der Arten Hausrotschwanz und Haussperling sowie eine Niststätte einer unbestimmten Art festgestellt. *Vogelarten Haussperling Hausrotschwanz*

Der Hausrotschwanz ist in Deutschland besonders geschützt, aber nicht „streng geschützt“ (Rote Liste Brandenburg als nicht gefährdet). Gleiches gilt für den Haussperling

(in der Roten Liste Brandenburgs als nicht gefährdet eingestuft). Beide Arten sind jedoch negativ von Verlusten geeigneter Brutplätze bei Gebäudesanierungen betroffen.

Sowohl der Haussperling (Passer domesticus) als auch der Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros) gelten als europäische Vogelarten im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie (2009/147/EG, Art. 1). Diese umfasst alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten. Beide Arten fallen daher unter § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG. Demnach ist es verboten, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch geeignete Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu kompensieren.

261 *Fledermäuse*

Es wurden außerdem vier Fledermausquartiere nachgewiesen, die vermutlich von der Art Braunes Langohr (Plecotus auritus) und Zwergfledermaus (Pipistrellus spec.) genutzt werden. Beide Arten sind streng geschützt und gleichzeitig europäisch geschützt (FFH-Richtlinie, Anhang IV). Es sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG zu beachten. In Brandenburg besteht bei konkreten Planungen/Vorhabenrealisierungen die Pflicht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei Sanierungen oder Eingriffen (z. B. Gebäudeabriss).

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch geeignete Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu kompensieren.

262 *Zauneidechse*

Im nördlichen Randbereich konnten Zauneidechsen (Lacerta agilis) nachgewiesen werden. Die Zauneidechse ist streng geschützt. Sie fällt unter § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und ist in Anhang IV der EU-FFH-Richtlinie aufgeführt. Für Brandenburg besteht bei konkreten Planungen/Vorhabenrealisierungen die Pflicht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (z. B. Bebauung von Flächen).

Um Konflikte mit den Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung Maßnahmen umzusetzen.

263 *Ameisen*

Im Feld wurden sechs Ameisenvölker der Kahlrückigen Waldameise (Formica polyctena) gefunden, von denen bereits fünf umgesiedelt wurden. Die Kahlrückige Waldameise ist in Deutschland eine besonders geschützte Art im Sinne des Bundesnaturschutzrechts, jedoch keine streng geschützte Art.

Um Konflikte mit den Verbotstatbeständen zu vermeiden, sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung Maßnahmen umzusetzen.

264 *Maßnahmen*

Verstöße lassen sich durch folgende Maßnahmen allgemein ausschließen:

- Bauzeitenbeschränkung (betrifft die Baufeldfreimachung und die eigentliche Bauzeit),
- Maßnahme speziell für Brutvögel und ggf. für Fledermäuse und Zauneidechsen,
- alternativ: rechtzeitig vor Baufeldfreimachung bzw. vor Eingriffen (z. B. in Gebäuden oder beim Fällen von Bäumen) Vergrämung und Verschließen von Nischen oder Höhlen, um die Ansiedlung relevanter Arten in diesen potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu verhindern; zusätzlich sollte zeitnah nach dem Eingriff eine Kontrolluntersuchung durchgeführt werden,
- Erhalt und Schutz bestimmter Flächen, Lebensräume und Habitatelemente vor Inanspruchnahme,
- Vermeidung erheblicher Beunruhigungen (Immissionen) bei baubedingten Eingriffen.

265 Der ASB hält folgende Maßnahmen für konkret erforderlich:

- Ökologische Baubegleitung zur Umsetzung von Maßnahmen
- Vorhabensnahe Kontrolle von Artenvorkommen und aktive Vergrämung von Fledermäusen vor dem Abriss von Garagen und sonstigen baulichen Anlagen im Zeitraum Mitte bis Ende August
- Vermeidungsmaßnahme: Bautabuzone für das Ameisenvolk am „Unterkunftsgebäude“. Bis zur Umsiedlung des Ameisenvolkes darf es im Abstand von bis zu 15 m um den Ostgiebel des Gebäudes zu keiner Entfernung von Jungwuchs kommen.
- Vermeidungsmaßnahme: Errichtung eines Reptilienschutzzauns und Abfangen und Umsetzen von Individuen vor der Baumaßnahme und Baufeldfreimachung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.
- CEF Nist- und Halbhöhlenbrüter: Anbringen von sechs Nistkästen für

Nischenbrüter und zwei N– CEF Nist- und Halbhöhlenbrüter: Anbringen von sechs Nistkästen für Nischenbrüter und zwei Nistkästen für Höhlenbrüter auf dem Flurstück 452 und 731, Flur 2, Gemarkung Dissenchen
- CEF Fledermaus: Anbringen von neun Fledermauskästen auf dem Flurstück 452 und 731, Flur 2, Gemarkung Dissenchen

266 CEF-Maßnahmen müssen vor der Umsetzung des Vorhabens realisiert werden und durch ein Monitoring nachweislich wirksam sein. *Bewertung*

Ohne diese Maßnahmen ist nicht gewährleistet, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Werden die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen bzw. die CEF-Maßnahme im Rahmen der Vorhabenrealisierung durchgeführt, erhöht sich das Tötungs- bzw. Verletzungsrisiko nicht signifikant. Auch Störungen können grundsätzlich vermieden werden, insbesondere während schützenswerter Zeitperioden. Das gilt auch für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

267 Um die Funktionssicherung allerdings dauerhaft zu erreichen, sind die erforderlichen CEF-Maßnahmen rechtzeitig und dauerhaft zu sichern.

Die formale Sicherung kann durch folgende Maßnahmen erfolgen:

- einen Grundbucheintrag,
- einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörde,
- eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (Genehmigungsplanung gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG).

6.3.3 Sonstige Bindungen

268 Sonstige bindende Vorgaben, die zu beachten wären, sind nicht bekannt. *Sonstige Bindungen*

6.4 Weitere Belange

6.4.1 Grundsätze der Raumordnung

269 Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den geltenden Rechtsgrundlagen von der plangebenden Gemeinde eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Grundsätze der Raumordnung*

Für den gegenständlichen B-Plan sind die relevanten Grundsätze im Punkt 2.2 zusammengefasst. Soweit die maßgeblichen Grundsätze umweltrelevante Belange betreffen, sind diese im Umweltbericht abgehandelt. Nachfolgend werden die Abwägungsüberlegungen zu den Grundsätzen dargelegt.

270 Bei der vorliegenden Planung handelt es sich weitgehend um ein Vorhaben für eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und der Wiedernutzbarmachung von Flächen. *G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung*

271 Da der Standort bereits und in Zukunft (Stichwort: „Anbindung an Bus und Straßenbahn“) an den ÖPNV angebunden ist, kann der Autoverkehr als ein Beitrag zur CO“-Reduzierung gemindert werden. Eine klimaneutrale Energieversorgung wird gefördert. *G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien*

272 Die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen sind, soweit das im Rahmen der planerischen Zielstellungen (Stichwort „hohe Dichte“) möglich ist, berücksichtigt. Insbesondere der „Wasserrückhalt“ und die „Wasserversickerung“ sind gewährleistet. *G 8.3 Anpassung an den Klimawandel*

6.4.2 Sonstige Auswirkungen

273 Da für den Geltungsbereich bisher kein B-Plan existiert, sind Ansprüche wegen Vertrauensschutzes nach § 39 BauGB nicht zu erwarten. *Private Belange*

274 Bei Planungen im Außenbereich ist die Thematik des Planungsschadens in der Regel zu vernachlässigen, denn mit der „zulässigen Nutzung“ gemäß § 42 Absatz 2 BauGB wird nur diejenige Nutzung geschützt, die das bestehende Bebauungsrecht als dauerhafte Eigentumsposition anerkennt.

275 Es ist nicht erkennbar, dass die rechtlichen Interessen der benachbarten Grundstücke betroffen sind.

6.4.3 Planumsetzung und -verwirklichung

Städtebaulicher Vertrag

276 Die Verwaltung wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB abschließen, um die Vorbereitung der Erschließungs- und naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die Ausarbeitung der notwendigen Fachplanungen rechtlich abzusichern.

Technische und organisatorische Umsetzung

277 Die technische Umsetzung aller Maßnahmen (innere und äußere Erschließung, Bebauung, Grünordnungsmaßnahmen, Ausgleich auf externen Flächen usw.) erfolgt durch den Vorhabenträger.

Dieser bezieht die zuständigen Versorgungsbetriebe ein. Die entsprechenden Erschließungskonzepte und die Realisierungsplanung werden mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand werden keine eigenen Maßnahmen der Kommune oder Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebietes mit Auswirkungen auf die Stadt erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

278 Nach der Herstellung der privaten Verkehrsflächen durch den Vorhabenträger könnte die Stadt die neuen Planstraßen übernehmen, die dann auch die Bewirtschaftung und Pflege übernimmt. Dadurch könnten dauerhafte Kosten entstehen.

Sonstige finanzielle Auswirkungen auf die Stadt sind durch die Realisierung der zulässigen Vorhaben nicht zu erwarten.

7 Anhang

7.1 Hinweise für die Realisierung

Brandschutz

279 Hinsichtlich des Brandschutzes wird insbesondere auf die Anforderungen des § 5 BbgBO verwiesen, wo u. a. Regelungen zu Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge getroffen werden. Darüber hinaus ergeben sich konkretisierende Anforderungen (Breite, Fläche, Abstände, Befestigung und Tragfähigkeit) aus der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, die den Status einer Technischen Baubestimmung hat und entsprechend zu beachten sind.

Die Flächen für die Feuerwehr sind bei der Wendeanlage der privaten Straßenverkehrsfläche zu beachten.

280 Gemäß §5 (1) BbgBO sind von der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr Zufahrten und Aufstellflächen vorzusehen, wenn zur Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich ist (i.d.R., wenn die zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegen).

Zu Grundstücken mit Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Die Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen, sind entsprechend der VV TB in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 03. Mai 2023, geändert durch Verordnung vom 24. Mai 2023 (ABl. /34, [Nr. 20], S.492), insbesondere die eingeführte Technische Baubestimmung A 2.2.1.1 Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Ausgabe Okt. 2009 sowie die weiteren Maßnahmen gemäß Anlage A 2.2.1.1/1 auszuführen.

Löschwasser

281 Die Löschwasserversorgung für das allgemeine Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen ist gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Ausgabe Februar 2008) im Grundschutz mit 800 l/min (48 m³/h) (96m³/h bei 3 Vollgeschossen) über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden sicherzustellen. Der Nachweis ist innerhalb eines Radius von 300 m zu erbringen. In diesem Umkreis dürfen sich keine besonderen Hindernisse wie z. B. Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände, die die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern, sind nicht vorhanden.

Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen.

Aus Sicht der Feuerwehr ist eine Entfernung von 75 m Lauflinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenseite und der nächsten Entnahmestelle die gerade noch erträgliche Grenze für die Löschwasserversorgung, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen Personal- und Ausstattungsaufwand realisierbar ist.

Niederschlagswasserversickerung

282 Für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die geltenden Vorschriften des technischen Regelwerkes Merkblatt DWA-A 138 zu beachten und einzuhalten.

Abfallentsorgung

283 Zukünftig sind alle Grundstücke im Wohngebiet, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss entsprechend den technischen Fahrzeugdaten gewährleistet sein.

Handelt es sich hierbei um private Erschließungsflächen, ist die Nutzung der Straße durch Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten der Stadt zu sichern.

Sollten auf privaten Verkehrsflächen mit Stichwegen keine Voraussetzungen für eine Befahrung gegeben sein, weisen wir darauf hin, dass eine Entleerung der Abfallbehälter nur möglich ist, wenn diese mit der Hausnummer gekennzeichnet und am Entsorgungstag bis 6 Uhr morgens am Fahrbahnrand der befahrbaren Straße bereitgestellt werden. Dabei darf es weder zu Behinderungen noch zu Gefährdungen von Fahrzeugen und Fußgängern kommen.

7.2 Übersicht über den Verfahrensablauf

284 Das Aufstellungsverfahren hat bisher folgende wesentlichen Schritte durchlaufen.

285

Verfahrensschritt	Datum / Zeitraum
Aufstellungsbeschluss / Bekanntmachung	26.03.2025 / 16.05.2026
Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB / Bekanntmachung	18.05.2026 bis 22.05.2026 / 16.05.2026
Entwurf	
Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB / Bekanntmachung	
Veröffentlichung Vorentwurf	
Beteiligung der Behörden und TöB gem. § 4 Abs. 2 BauGB	

286

7.3 Gesamtübersicht zulässige Nutzungen

287 Nachfolgend sind alle allgemein zulässigen (z), ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen jeweils dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO für WA-Gebiete gegenübergestellt.

Nicht aufgeführt sind die unter „Sonstige zulässige Nutzungen“ abgehandelten Nutzungen.

Nutzung	§ 4 BauNVO		WA 1			WA 2		
	z	a	z	a	u	z	a	u
Wohngebäude	x		X			X		
der Versorgung des Gebietes dienende Läden (nur bis 300 m² Verkaufsfläche)	x		X					X
der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften	x			X				X
nicht störende Handwerksbetriebe	x		X					X
Anlagen für kirchliche Zwecke	x				X			X
Anlagen für kulturelle Zwecke	x				X			X
Anlagen für soziale Zwecke	x		X			X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	x		X			X		
Anlagen für sportliche Zwecke	x				X			X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x		X				X
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		X				X
Anlagen für Verwaltungen		x			X			X
Gartenbaubetriebe		x			X			X
Tankstellen		x			X			X
Räume für freie Berufe	x		X				X	

7.4 Bilanzen

7.4.1 Bilanz Flächennutzung

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	**Fläche (ha)**
Garagenstandort	3,16	100 %	0,00	0,00 %	**- 3,20**
Wohngebiet			2,72	85,00 %	**+ 2,72**
Verkehrsfläche			0,41	12,81 %	**+ 0,41**
Grünfläche			0,03	2,19 %	**+ 0,03**
Summe	**3,16**		**3,16**		

Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich

Übersicht Bestand **Übersicht Planung**

Dargestellt sind die Nutzungsarten, die in der Tabelle oben erfasst sind.

7.5 Pflanzliste

Großkronige Laubbäume – Auswahl nach Standort (Endwachstumshöhe von 30 bis 40m)

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinu·s excelsior
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Sand-Birke	Betula pendula
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

7.6 Rechtsgrundlagen

(Stand 18.09.2025)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025 (BGBl. I Nr. 189)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
WHG	Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert zuletzt geändert Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 502)	zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
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)	zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
BbgKVerf	Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]), S., ber. (Nr. 38))	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 27], S.1)