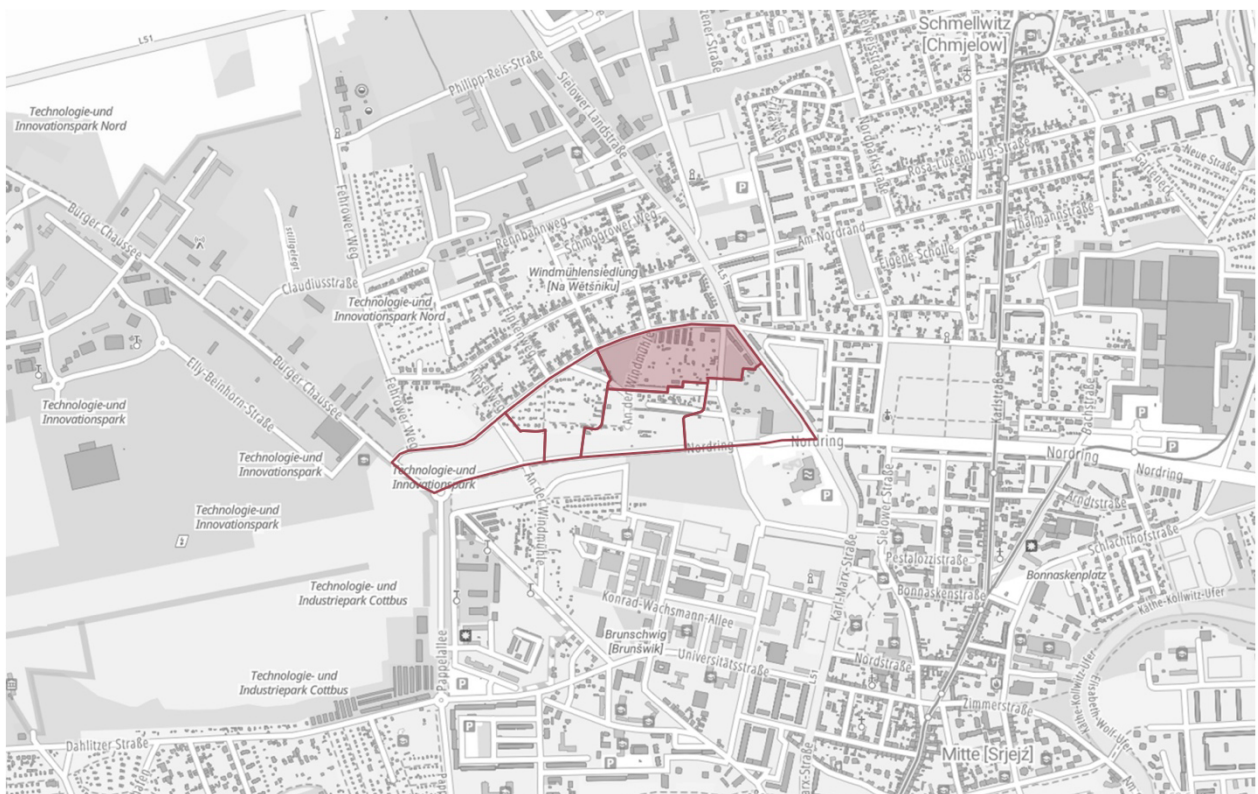


Bebauungsplan Nr. N/38/125-2 „Stadtfeld Nachbarschaftsquartier Lausitz Science Park“ der Stadt Cottbus/Chósebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet (einschließlich benachbarte Planverfahren) | o. M.
(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer (2025), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

Textliche Festsetzungen

Verfahrensstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Cottbus, 29.01.2026



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In allen Urbanen Gebieten sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.2 In den Urbanen Gebieten MU 5.2, MU 6.2 und MU 7.2 sind im Erdgeschoss ausschließlich zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Urbanen Gebiet MU 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig.

3. Bauweise

Als abweichende Bauweise (a) wird im Urbanen Gebiet MU 4 eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung festgesetzt, dass Gebäudelängen bis 75,0 m zulässig sind.

4. Flächen für Stellplätze

- 4.1 Stellplätze sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung „QGa(T)“ (Quartiersgarage (Tief)) unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen. Außerhalb der gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich notwendige Behindertenstellplätze zulässig.

5. Hauptversorgungsleitung

- 5.1 Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufende Trinkwasserhauptleitung ist ein Schutzstreifen von 8,0 m zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens sind ober- und unterirdische bauliche Anlagen, Einfriedungen sowie das Anpflanzen von Bäumen unzulässig. Zulässig sind notwendige Oberflächenbefestigungen für Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten.



Grünordnerische Festsetzungen

Hinweis: Die in den nachfolgenden textlichen Festsetzungen in Bezug genommene Gehölzartenliste befindet sich in der Anlage.

6. Öffentliche Grünflächen

- 6.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dienen der Entwicklung eines Grünzugs zur wohnungsnahen Naherholung, der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und der Verbesserung des Mikroklimas. Mindestens 70 % der Gesamtfläche der öffentlichen Grünflächen sind als extensiv genutzte Wiese mit lockeren Gehölzgruppen und Einzelbäumen einschließlich naturnaher Retentionsflächen zu entwickeln. Die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste wird empfohlen. Kinderspielplätze und Sportanlagen sind bis maximal 20 % der Gesamtfläche zulässig. Notwendige Befestigungen sind in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau bis maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig.

7. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

- 7.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Sielower Landstraße ist die bestehende Baumreihe zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume durch standortgerechte Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.
- 7.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Wohnweg“ sind insgesamt 13 standortgerechte Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu pflanzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 6,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit jeweils mindestens 12,0 m³ durchwurzelbarem Raum herzustellen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen.

8. Urbane Gebiete

- 8.1 Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche und Glasdächer bzw. Oberlichter zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 20,0 cm. Bei Herstellung eines Retentionsgründaches oder bei der Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit extensiver Dachbegrünung (Solargründach) kann ausnahmsweise von der festgesetzten Mindestsubstratstärke abgewichen werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Außenwände von Gebäuden, deren horizontaler Fensterabstand mehr als 5,0 m beträgt, sowie geschlossene, offene und teiloffene Fassaden zu begrünen. Je 1,0 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb, 100-150 zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen. Ausgenommen von der Pflanzverpflichtung sind Wandflächen mit Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie.



- 8.3 Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Befestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder versickerungsfähigem Pflaster) zulässig. Ausgeschlossen sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Maßnahmen, wie Fugenverguss bzw. Befestigungen mit Betonunterbau oder Asphaltierung und Betonierung. Ausnahmsweise können wasserundurchlässige Befestigungen zugelassen werden, wenn aufgrund anderer Rechtsvorschriften oder technischer Bestimmungen keine Wasser- und Luftdurchlässigkeit hergestellt werden kann.
- 8.4 Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind mindestens 20 % der nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern der Mindestqualität vStr, 4 - 7 Tr, 60-100 cm und standortgerechten Laubbäumen mit der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm zu begrünen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzartenliste empfohlen. Die übrigen nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Stauden und Rasensaat zu begrünen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.5 Innerhalb aller Urbanen Gebiete sind Einfriedungen ausschließlich mit einem Mindestabstand von 10,0 cm zwischen der Unterkante der Einfriedung und der Geländeoberfläche zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9. Notwendige Stellplätze

- 9.1 Abweichend zur örtlichen Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebez (Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 15/2004 vom 20.11.2004) wird festgesetzt:
- Für die Urbanen Gebiete MU 1, MU 2, MU 3 und MU 4 wird die entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit dem Faktor 0,4 multipliziert.
 - Für die Urbanen Gebiete MU 5.1, MU 5.2, MU 6.1, MU 6.2, MU 7.1 und MU 7.2 entfällt die entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung ermittelte Anzahl notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

10. Dachform

- 10.1 Von der zeichnerischen Festsetzung der ausschließlichen Zulässigkeit von Flachdächern (FD) sind bestehende Gebäude in den Urbanen Gebieten MU 3, MU 4 und MU 7.1 ausgenommen.



Hinweise

Registrierte Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registriernummer 0102522865 auf dem Flurstück 283, Flur 67, Gemarkung Brunshwig (ehemaliges Betriebsgelände Kiesgrube/Milchhof/Kfz-Werkstatt). Weitere Untersuchungen zu der registrierten Altlastenverdachtsfläche erfolgen im Rahmen eines zu erstellenden Bodengutachtens.

Niederschlagswasser

Innerhalb der Baugebiete ist das anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche selbst zurückzuhalten, zu nutzen bzw. dezentral zu bewirtschaften oder auf Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen schadlos zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in straßen- bzw. wegebegleitenden Retentionsflächen zu versickern.

Eine anteilige Regenwasserversickerung innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist abhängig von den Ergebnissen eines zu erstellenden Bodengutachtens voraussichtlich möglich.

Artenschutz – Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen, der Zerstörung von Gelegen bzw. Eiern und von erheblichen Störungen von Brutvögeln sowie der Tötung und erheblichen Störung von Fledermäusen und die Zerstörung ihrer Quartiere ist eine Baufeldfreimachung einschließlich Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) sicherzustellen. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde.

Vor Fällungs-, Abriss- und Umbauarbeiten ist eine Kontrolle der betroffenen Gehölze und Gebäude auf potenzielle Fledermausquartiere und Bruthöhlen notwendig. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz muss vor Maßnahmenbeginn geklärt werden, ob eine artenschutzfachliche Ausnahme oder Befreiung aufgrund der Zerstörung geschützter Quartiere und Niststätten einzuholen ist. Sofern geschützte Quartiere und Niststätten zerstört werden, ist eine Kompensation in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu leisten.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzung 9.1 sowie zeichnerische Festsetzung von Flachdächern) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Anlage

Gehölzartenliste gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand: Vorentwurf vom 19.01.2026, IPP Hydro Consult GmbH (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 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])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])