

Stadt

Cottbus

Ortsteil

Groß Gaglow



Titel Bebauungsplan

3. Änderung des Bebauungsplanes „Chausseestraße-West III“

Übersicht



Planphase

Satzung

Planfassung

April 2014

Impressum

Stadt / Gemeinde **Stadt Cottbus,
Ortsteil Groß Gaglow**

Projekt **3. Änderung des Bebauungsplans
„Chausseestraße West III“**

Planstand **Satzung**

Planfassung **April 2014**

Plangeber **Stadt Cottbus**

vertreten durch
**Fachbereich 61 Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus**

Verfasser Bebauungsplan

 **Planungsbüro
WOLFF**
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Bearbeiter Bebauungsplan **Falk Wagner**

Vermessung **ÖbVI Falko Marr**

**Madlower Hauptstraße 7
03050 Cottbus**

**Tel: (0355) 58 44 3 - 200
Fax: (0355) 58 44 3 - 211**



Inhalt

Erläuterung und Begründung Bebauungsplan	1
1 Einführung	1
1.1 Aufgabenstellung	1
1.2 Grundlagen	2
2 Rahmenbedingungen	3
2.1 Schutzausweisungen	3
2.2 Vorhandene Planungen	3
2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
3 Planungskonzept	9
3.1 Vorhaben	9
3.2 Umwelt	11
4 Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
4.1 Geltungsbereich	13
4.2 Verkehrsflächen	14
4.3 Art der baulichen Nutzung	15
4.4 Maß der Nutzung	16
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen	18
4.6 Weitere Planungsgegenstände	19
4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke	23
Anhang	
Rechtsgrundlagen	
Verfahrensübersicht	



Erläuterung und Begründung Bebauungsplan

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

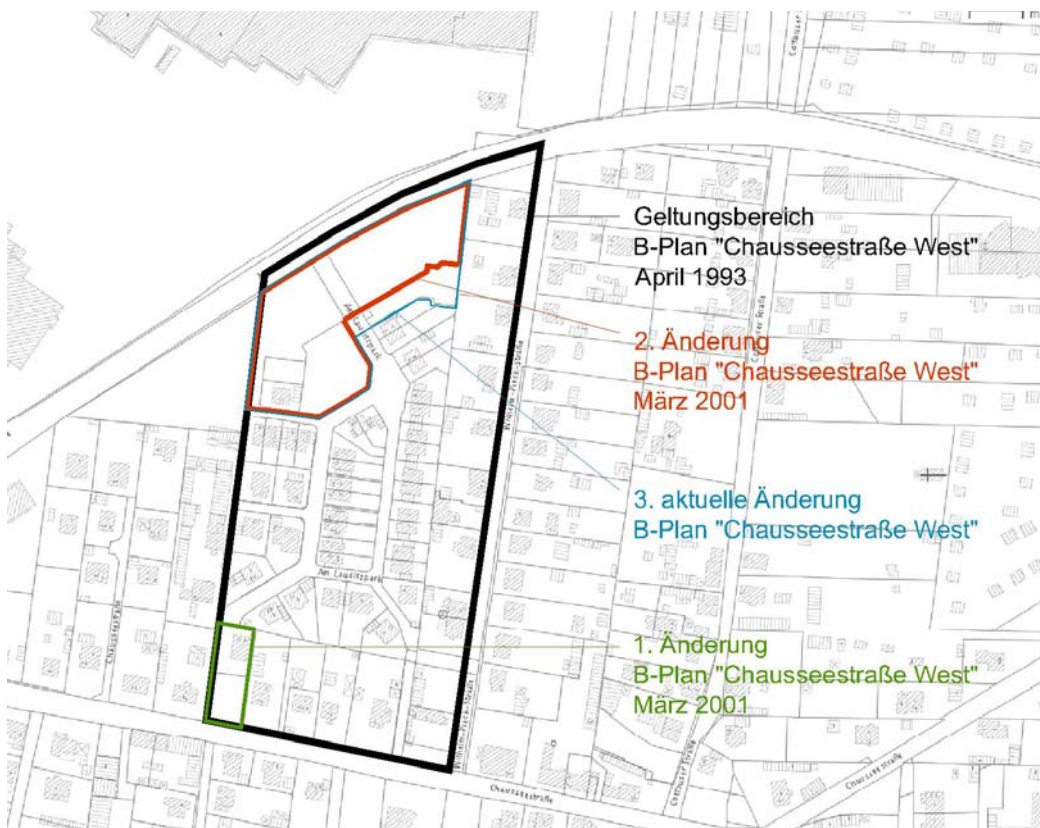
Das Plangebiet befindet sich zwischen dem alten Ortskern von Groß Gaglow und dem Lausitz-Park. Es ist Teil des rechtskräftigen B-Plans „Chausseestraße West III“ in der Fassung vom April 1993.

gesellschaftlicher Kontext

Für den B-Plan wurden bereits zwei Änderungen beschlossen, eine für den Südteil (1. Änderung in der Fassung vom März 2001) und eine für den Nordteil (2. Änderung in der Fassung vom März 2001).

Die (aktuelle) dritte Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich ebenfalls auf den Nordteil und entspricht in etwa den Grenzen der zweiten Bebauungsplanänderung.

Da sich das Plangebiet seit Jahren nicht entwickelt hat, soll der Bebauungsplan an die Marktbedingungen angepasst werden.



Übersicht der Geltungsbereiche

Das Planungsziel des B-Plans „Chausseestraße West III“ in der Fassung vom April 1993 sowie der 2. Änderung bestand im Nordteil im Wesentlichen darin, die südlich gelegenen Wohngrundstücke von der Lärmbelastung der Landesstraße L50 durch eine geschlossene Bebauung abzusichern.

Darüber hinaus muss die Erschließung des südlich angrenzenden Wohngebietes über das Plangebiet zur Madlower Chaussee gesichert werden.

Die Kommune verfolgt das Ziel, die innerstädtische Brachfläche standortgerecht zu entwickeln. Das Planungsziel, in dem Bereich Apartmenthäuser (Geschosswohnungsbau/ geschlossene Bauweise) zu errichten, konnte durch den Grundstückseigen-

Ziel und Zweck

tümer aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht umgesetzt werden. Aufgrund von Nachfragen besteht auf dem Standort nur die Möglichkeit der Errichtung von Einfamilienhäusern.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Eine Lärmschutzwand entlang der Madlower Chaussee soll die entstehenden Wohngrundstücke vor dem Verkehrslärm schützen.

Um die Ziele der Stadt verwirklichen zu können, wird für den betroffenen Teil des Plangebietes der bestehende Bebauungsplan geändert und an die Planungsziele angepasst.

Aufgabe

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Planerfordernis begründet sich im Wesentlichen aus der Unvereinbarkeit des Vorhabens mit dem Belang des Immissionsschutzes. Diese Unvereinbarkeit führt auch in Folge zur Unzulässigkeit der Anwendung der Befreiungsvorschrift, § 31 Abs. 2 BauGB. Die Erforderlichkeit ist gegeben, um die Brachfläche zur Verbesserung des Umfeldes, insbesondere der südlich angrenzenden Wohnbebauung zeitnah entwickeln zu können.

Erforderlichkeit

Im vorliegenden Fall werden einzelne Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans geändert, um die o. a. Ziele erreichen zu können. Es werden keine neuen Außenbereichsflächen beansprucht. Die vorhandene Struktur und die ursprünglich geplante Art der Nutzung bleiben erhalten.

Das Plangebiet beschränkt sich auf den noch unbebauten Teil des Bebauungsplans Chausseestraße West III.

Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,8 ha, s. Pkt. 4.1 Geltungsbereich.

1.2 Grundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des aktuell gültigen Baugesetzbuches (BauGB) geändert. Gemäß §233 BauGB *Allgemeine Überleitungsvorschriften* ist die zum Zeitpunkt der förmlichen Verfahrenseinleitung aktuelle Fassung maßgeblich. Die BauGB-Novelle vom 11.Juni 2013 findet daher noch keine Anwendung.

Rechtsgrundlagen

Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet. Einzelheiten siehe Anhang.

Der Bebauungsplan wird auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten Lageplan angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlage

Die Änderung des B-Plans wird aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus (für den OT Groß Gaglow mit Stand vom Juni 2000) entwickelt. Seit der Gemeindeneugliederung vom 26.10.2003 gehört die ehemalige Gemeinde Groß Gaglow zur Stadt Cottbus. Der zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Flächennutzungsplan Groß Gaglow ist weiterhin rechtswirksam.

Entwicklung aus dem FNP

Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die 3. Änderung des B-Planes „Chausseestraße West III“ erfolgt im Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB, danach gelten die Absätze 1 bis 3 entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes.

beschleunigtes Verfahren

Nach § 13a Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert oder ergänzt werden, wenn die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt und die übrigen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB vorliegen.

Die Voraussetzungen sind erfüllt:

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche (GR) wird deutlich geringer als 20 000m² sein.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

Eine formelle Umweltprüfung wird bei diesem Verfahren nicht durchgeführt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Die **Schwellwerte** für die Anwendung des §13a BauGB werden eingehalten, die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7.300m². Die zulässige GR liegt deutlich unter 20.000m².

*Nachweis
Schwellwerte*

Eine Beeinträchtigung von **Natura 2000-Gebieten** (FFH- oder SPA Gebieten nach §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) wird ausgeschlossen. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete haben einen Abstand von mehr als 1,5 km zum Planänderungsgebiet. .

2 Rahmenbedingungen

Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

2.1 Schutzausweisungen

Von der Planänderung werden keine Schutzgebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes betroffen:

*Schutzausweisungen
Naturschutz*

Es sind keine geschützten Biotoptypen im Einwirkungsbereich vorhanden.

Folgende sonstige umweltrelevante Aspekte sind zu beachten.

Trinkwasserschutzzone

- Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Trinkwasserschutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes Cottbus Sachsendorf.

- die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) vom 24. März 2013 - ist zu beachten

Gehölzschutzsatzung

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße L50 (Landesstraße 1.Ordnung). Die Schutzabstände für Landesstraßen sind bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

sonstige Bindungen

Notwendige Schutzabstände zu bestehenden Leitungen werden im Punkt Erschließung abgehandelt.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

2.2 Vorhandene Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL4) wurde mit Schreiben vom 18.01.2013 über die geplante Planänderung informiert und aufgefordert

Landes- und Regionalplanung



die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mitzuteilen.

Im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Groß Galow ist der Bereich 3. Planänderung des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB, entsprochen. *sonstige Planungen*

Für den Standort existiert der rechtswirksame B-Plan „Chausseestraße West III“ mit seiner 2. Änderung vom März 2001. Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften gelten - soweit nicht ausdrücklich aufgehoben - für das Plangebiet der 3. Änderung fort.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde eine Schalltechnische Untersuchung, Stand 26.04.2010, durchgeführt. Diese ist im Anhang aufgeführt. Die Ergebnisse wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. *parallele Fachplanungen*

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Nachbargemeinden*

2.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.



2.3.1 Nutzungsstruktur

Das Umfeld des Plangebietes besteht östlich und südlich aus privaten Wohngrundstücken, wobei die südlich gelegenen Grundstücke (ca. 35) über das Plangebiet erschlossen werden. Westlich des Plangebietes befinden sich eine als Grabeland genutzte Splitterfläche. Nördlich des Plangebietes verläuft die L50. *Umfeld*

Bauplanungsrechtlich entspricht die nähere Umgebung einem **Allgemeinen Wohngebiet**. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung entspricht einem **Sonder-** *Art der Nutzung*

gebiet (Großflächiger Einzelhandel) mit ca. 38.000m² VF und ca. 2.500 Parkplätzen. Aufgrund der Sondergebietsnutzung sind insbesondere die Auswirkungen des stetigen Zu- und Abgangsverkehrs, erhöhte Lärmimmissionen, ... zu beachten. Die Immissionen finden in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung.

Das Maß der Nutzung der östlich und südlich gelegenen Grundstücke deckt den für Einfamilienhäuser typischen Bereich ab. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 250m² und 1200m², die Doppel und Einzelhäuser haben Grundflächen von 70m² -160m². Die Häuser sind ein- bis dreigeschossig.

Maß der Nutzung

Im Gebiet der 3. Planänderung ist, abgesehen von einem eingeschossigen Einfamilienhaus, keine Bebauung vorhanden. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes haben die nachfolgend dargestellten Inhalte.

Plangebiet

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist Wohnnutzung vorgesehen. Es sind folgende Nutzungskategorien festgesetzt.

Art der Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet
- Öffentliche Verkehrsfläche

*B-Plan
„Chausseestraße West“
2. Änderung*



Das Maß der Nutzung ist für die beiden Baugebiete WA1 und WA2 unterschiedlich festgesetzt. Für beide Teilflächen gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Geschossflächenzahl wurde für das WA1 mit 0,8 und für das WA2 mit 0,6 festgesetzt.

Maß der Nutzung

Für beide Baugebiete wurden zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. Die zulässigen Traufhöhen wurden von der Verkehrsfläche ausgehend abgetrept festgesetzt und liegen zwischen 93,1m und 91,2m NHN.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt (vgl. Plan 2. Änderung). Für die beiden nördlichen Baufenster wurde die geschlossene Bauweise und für das südliche Baufenster wurden Doppelhäuser als Bebauung festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die beiden nördlichen Baufenster wurden zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen gefordert, die den für Aufenthaltsräume zulässigen mittleren Innenschallpegel von 30dB nachts und 35dB tags garantieren.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenzen wurden aus gestalterischen Gründen Baumpflanzungen vorgesehen, die aber noch nicht realisiert wurden.

Sonstiges

Durch die Festsetzungen der geschlossenen Bauweise straßenbegleitend zur L50 sollten die von der Landesstraße ausgehenden Lärmemissionen auf die privaten Wohngrundstücke reduziert werden.

Besonderheiten

2.3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird von drei in ihrer Intensität sehr verschiedenen Ebenen der Verkehrserschließung betroffen.

Verkehr

- überörtlicher Verkehr durch die Landesstraße L50 und den Lausitz-Park
- Verkehrsanbindung der südlich angrenzenden Wohngrundstücke
- Rad- und Fußwegeverbindung von Groß Gaglow zum Lausitzpark

Im Norden wird das Plangebiet erheblich durch die angrenzende **Landesstraße L50 „Madlower Chaussee“** mit ihrer wichtigen Ost-West-Verbindungsfunktion und den überörtlich bedeutenden Einkaufszentrum Lausitzpark und dem damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehr beeinträchtigt. Durch das hohe Verkehrsaufkommen entstehen Lärmemissionen, die mit dem Schutzanspruch des geplanten Wohnens nicht vereinbar sind.

Das südlich angrenzende Wohngebiet mit ca. 35 Wohngrundstücken wird durch eine **Anwohnerstraße** (Sackgassen – Ringsystem) von der L50 aus erschlossen. Die Zufahrt verläuft durch das Änderungs-Plangebiet. Durchgangsverkehr begründet sich auf Grund der Straßenführung (Sackgasse) nicht. Die Verkehrsbelastung innerhalb des Plangebietes ist daher gering.

Es besteht eine **Rad- und Fußwegverbindung** nach Süden zur Chausseestraße, so dass sich für den nicht motorisierten Verkehr eine direkte Wegverbindung vom Dorfkern Groß Gaglow zum Lausitzpark ergibt.

Im Nordwesten des Plangebietes ca. 50m östlich der Zufahrt befindet sich eine Überquerungsmöglichkeit mit Verkehrsinsel über die Landesstraße L50, die erhalten werden soll. Für den Rad- und Fußgängerverkehr ergibt sich daraus eine örtliche Verbindungsfunktion, die über das Plangebiet hinausgeht. Der Störfaktor ist jedoch vergleichsweise gering.

Das Plangebiet ist stadttechnisch bereits erschlossen.

Stadttechnik

Die Versorgung mit Trinkwasser und die getrennte Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswassers sind gewährleistet.

Versorgungsleitungen für Strom und Erdgas sind im Plangebiet vorhanden. Für die öffentliche und für die privaten Verkehrsflächen ist bereits eine Straßenbeleuchtung installiert.

Die bereits vorhandenen Leitungen liegen auf den Flächen, die ursprünglich mit Straßen und Wegen überplant waren. Zu den Leitungen sind verschiedenen Schutzabstände einzu-

halten, die nicht überbaut werden dürfen (s. Karte).

Die Versorgung mit Leistungen der Telekommunikation ist möglich.

Die Stadt Cottbus als öffentlich- rechtlicher Entsorgungsträger betreibt die Abfallentsorgung satzungsgemäß im Rahmen ihrer Pflichten nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz. Die Erfüllung dieser Aufgabe erfolgt über Vertragspartner.



Schutzabstände zu vorhandenen Leitungen

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze können sich Konflikte hinsichtlich der lagemäßigen Einordnung der notwendigen Lärmschutzwand und den Schutzabständen der vorhandenen Leitung für Gas, Trink- und Regenwasser ergeben. Die Konflikte sind jedoch grundsätzlich lösbar (z. B. durch Art der Gründung, Verlegung / Rückbau der Leitungen, Unterschreitung der Schutzabstände, ...).

2.3.3 Umweltzustand

Im beschleunigten Verfahren bedarf es keiner gesonderten Umweltprüfung. Der Umweltzustand wird nachfolgend kurz beschrieben. Die Auswirkungen der Änderungen des Bebauungsplans sind auf die Schutzgüter gering und werden in dem Zusammenhang mit abgehandelt.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit Lausitzer Becken, liegt aber innerhalb des bebauten Ortsteils Groß Gaglow.

naturräumliche Grundlagen

Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen 85,3 m und 86,6m NHN. Das Gelände ist dabei relativ eben und steigt leicht nach Südwesten an, fällt aber kurz vor der westlichen Plangebietsgrenze wieder auf 85,5m ab. Höhenunterschiede im Plangebiet sind nur kleinteilig vorhanden und durch Bautätigkeiten in den letzten Jahren entstanden.

Höhen

Das örtlich Höhenbezugssystem ist DHHN 92.

Höhenbezugssystem

Auf die verschiedenen Schutzgüter hat die Änderung des Bebauungsplans keine wesentlichen Auswirkungen.

Schutzgüter

Der Bereich ist Teil der Siedlung Groß Gaglow und somit Teil der menschlichen Umwelt. Maßgeblich ist aus Umweltsicht die empfindliche Siedlungsfunktion.

Mensch

Das Gebiet ist durch den Verkehrslärm der Landesstraße und durch die Nähe zum Einkaufszentrum vorbelastet.

Durch den B-Plan in der Fassung der 2. Änderung sollte eine geschlossene Bebauung störende Immissionen auf das Wohngebiet begrenzen. Durch die Änderung der Bebauungsstruktur ergibt sich ohne Gegenmaßnahmen für das Schutzgut Mensch eine Verschlechterung. Durch den Bau einer Lärmschutzwand kann der Nachteil vollständig ausgeglichen werden.

Die Fläche liegt innerhalb bebauter Siedlungsflächen und ist auch für das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Nähe zu der Landesstraße und dem angrenzenden Gewerbegebiet stark vorbelastet. Im vorliegenden Fall muss von einer Funktionsausprägung der Schutzgüter von geringer Bedeutung gesprochen werden.

Tiere und Pflanzen

Durch die bereits angelegten Erschließungsstraßen für eine weitaus dichtere Bebauung sind große Teile des Plangebietes bereits baulich geprägt. Trotz jahrelanger Nichtnutzung haben sich innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope gebildet.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und des vorhandenen geringen Biotopwerts wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde auf einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verzichtet.

Dies entbindet jedoch nicht von der Pflicht, bei Baumaßnahmen das Gebiet auf bedrohte oder geschützte Arten hin zu untersuchen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen.

Generell kann aber davon ausgegangen werden, dass die Realisierung der B-Plan-Änderung nicht am Artenschutz scheitern muss.

Die Böden im Plangebiet sind bereits großflächig überbaut oder durch Erdarbeiten bereits stark vorbelastet. Wegen ihrer Naturferne haben sie nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum- und Regelungsfunktion.

Boden

Eine besondere Schutzwürdigkeit der vorhandenen Böden ist durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet gegeben. Dies betrifft insbesondere die Grundwasserschutz- und die Abflussregulationsfunktion. Die Böden sind daher von mittlerem Wert. Durch die Änderung ergeben sich jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Auf Grund der Verringerung der Nutzungsintensität kann sogar von einer leichten Verbesserung ausgegangen werden.

Für das gesamte Gebiet existiert ein Baugrundgutachten aus dem Jahr 2000 (Fa. Frank + Kraft + Partner Geotechnik und Umwelttechnik GmbH, Institut für Erd- und Grundbau). Die Baugrundverhältnisse sind relativ ungünstig. Eine bestimmte Gründungstiefe soll deshalb nicht unterschritten werden. Ab einer Tiefe von 3m ist nach dem Baugrundgutachten mit gering mächtigem Schichtwasservorkommen und mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Schichtwasserzuläufen zu rechnen. Ferner ist gem. Baugrundgutachten und empfohlenen Gründungsfolgerungen eine Plattengründung vorgeschlagen.

Baugrund

Der Bereich besitzt aufgrund seiner Lage in der Trinkwasserschutzzone III einen hohen Wert für das Schutzgut Wasser. Durch die Änderung des B-Plans entstehen aber keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da sich die versiegelte Fläche nicht grundlegend ändert.

Wasser

Zum Schutz des Grundwassers ist bei Bauvorhaben und der Nutzung der Grundstücke zwingend die „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wassernetz Cottbus-Sachsendorf“ zu beachten.

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Entwurfsgebiets, der Lage innerhalb der Stadt und der vergleichsweise geringen Änderung des bestehenden B-Plans sind die Schutzgüter Luft / Klima und Landschaft nicht wesentlich betroffen.

Luft / Klima / Landschaft

Die Baugebiete im südlichen Umfeld weisen, wie der Großteil des OT Groß Gaglow eine lockere kleinteilige Bebauungsstruktur mit geringen Gebäudehöhen auf.

Ortsbild

Nördlich schließt sich ein großflächiges Gewerbegebiet bzw SO-Gebiet an. Durch die

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und durch die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung innerhalb des Plangebietes gegliedert, um negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen.

Bau- und Bodendenkmale oder andere Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besitzt der Bereich deshalb einen geringen Wert. *Kultur- und Sachgüter*

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. *Wechselwirkungen*

3 Planungskonzept

Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept, das dem Bauleitplan zu Grunde liegt erläutert. *Vorbemerkungen*

3.1 Vorhaben

Das bereits beplante, aber noch nicht entwickelte Plangebiet stellt den nördlichen Abschluss einer relativ jungen Wohnsiedlung dar. Der bauliche Abschluss nach Norden mit einer geschlossenen Wohnbebauung, die das Plangebiet gegenüber der nördlich verlaufenden Landesstraße und des angrenzenden Gewerbegebietes abschirmen sollte, konnte bisher nicht realisiert werden. *Grundlagen*

Durch die Änderung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche erfolgen. Die Entwicklungsziele die dem Bebauungsplan in der Fassung der 2. Planänderung zugrunde liegen sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben.

Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass für den ursprünglich geplanten verdichteten Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) an diesem Standort kein Bedarf besteht. Auch das südlich angrenzende Baugebiet konnte nicht mit den ursprünglich geplanten Reihenhäusern, sondern nur mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Die geplante lärmindernde Wirkung der geschlossenen Bebauung entlang der Landesstraße muss durch andere aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden um die Wohngebiete geltenden Grenzwerte einzuhalten.

Die Festsetzungen für das Plangebiet werden dahingehend geändert, dass eine Bebauung mit derzeit nachgefragten Einfamilienhäusern möglich wird.

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich für den Standort folgende Entwicklungsziele formulieren *Entwicklungsziele*

- die un bebauten Flächen sollen angepasst an die Nachfrage bebaut werden können
- trotz der geforderten Flexibilität der Bebauung soll eine städtebauliche Ordnung im Gebiet erkennbar sein
- die ursprünglich erhoffte Lärmschutzwirkung der geplanten geschlossenen Bebauung für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke und die Wohngrundstücke im Plangebiet soll durch andere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erreicht werden
- die überbaubaren Grundstücksflächen werden im erforderlichen Umfang an die geänderten Bedingungen angepasst
- die Festsetzungen des für den südlichen Teil des Wohngebietes weiterhin gültigen B-Plans in der Fassung vom April 1993 und der Fassung der 1. Änderung vom März 2001 sollen - soweit es mit den Entwicklungszielen vereinbar ist - bestehen bleiben.

Um die Planungsziele zu erreichen, wird eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern angestrebt. Aufgrund der stark zugenommenen Individualisierung im Eigenheimbau sind die momentan nachgefragten Haustypen unterschiedlich. Besonders beliebt sind eingeschossige Bungalows, aber auch mehrgeschossige Eigenheime. *Leitbild*

Es ist geplant, das Baugebiet in zehn Wohngrundstücke aufzuteilen und diese jeweils mit freistehenden Einfamilienhäusern in traditioneller und in Bungalow-Bauweise zu bebauen.

Der erforderliche Lärmschutz soll definitiv durch eine Lärmschutzwand entlang der Landesstraße gesichert werden (s unten Ausführungen zum Lärmschutz). Ergänzend sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere im Bereich der Obergeschosse, zu realisieren.

Um eine gewisse städtebauliche Ordnung zu erreichen und um die bereits bestehende Charakteristik des südlichen Wohngebietes nicht zu zerstören, werden nur ortsverträgliche Gebäude zugelassen. Die zulässigen Gebäudetypen (Bungalow und mehrgeschossiges Einfamilienhaus) werden innerhalb des Plangebietes gegliedert. *Gestaltung Bebauung*

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben -soweit erforderlich- in ihren Grundzügen erhalten. Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken abgedeckt. Durch die bereits gebauten großzügigen Erschließungsstraßen sind auch genügend Stellplätze für den Besucherverkehr oder einen von der Bauordnung abweichenden Bedarf vorhanden. *Erschließung*

Bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen für die ursprünglich geplante Bebauung sollen im erforderlichen Umfang erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist aufgrund der nördlich angrenzenden Madlower Chaussee und dem anschließenden Gewerbegebiet besonders durch Schallimmissionen betroffen. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die ursprünglich aus Lärmschutzgründen geplante straßenbegleitende geschlossene Bebauung aufgegeben und durch freistehende Einfamilienhäuser ersetzt. *Lärmschutz*

Eine Lärmschutzwand entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze soll die empfindliche Wohnnutzung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen schützen. Die in Auftrag gegebene Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass nur mit der geplanten Lärmschutzwand die Orientierungswerte (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) für die maßgeblichen Aufenthaltsbereiche auf den Wohngrundstücken eingehalten werden können. *Lärmschutzwand*

Das vorliegende Ergebnis zeigt auch, dass trotz Lärmschutzwand insbesondere für die Obergeschosse der Außenlärmpegel die Orientierungswerte überschreiten wird. *passive Schallschutzmaßnahmen*

Die zulässigen mittleren Innenschallpegel von 30dB nachts und 35 dB tags für Aufenthaltsräume können jedoch durch weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gewährleistet werden. Das erforderliche Schalldämmmaß der Gesamtkonstruktion ist mit einem zumutbaren Aufwand erreichbar. Darüber hinaus kann der Bauherr durch die Grundrissgestaltung o. a. bautechnische Maßnahmen eingreifen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes werden die erforderliche Lärmschutzwand und die zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Minderung der Emissionen durch eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Madlower Chaussee ist nach Aussage der Straßenverkehrsbehörde nicht möglich, da die Straße eine wichtige Sammelfunktion innerhalb des Stadtstraßennetzes von Cottbus und auch überregional Bedeutung hat. *Alternativen*

Bei einer Geschwindigkeitsreduzierung würden diese Eigenschaften wegfallen und es wären Verkehrsverlagerungen mit entsprechender Erhöhung der Verkehrsbelegungen in andere Straßen zu erwarten.

Auch die Unfallzahlen rechtfertigen keine Geschwindigkeitsbegrenzung. Insbesondere der vom Plangebiet betroffene Kreuzungspunkt Madlower Chaussee / Am Lausitzpark

stellt aufgrund der seit 2003 deutlich zurückgegangenen Unfallzahlen keinen Unfallschwerpunkt mehr dar. Ein zwingender Bedarf zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit liegt nicht vor. Es existiert zudem eine sichere Führung für Radfahrer und Fußgänger entlang der L 50.

Wie die letzten Jahre gezeigt haben, besteht für weniger störepfindliche Nutzungsarten oder Bebauungsformen an dem konkreten Ort keine Nachfrage.

Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen.

Mit der Planung werden nachfolgende Belange positiv berührt.

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung, die Interessen an einer kostensparenden Bauweise, die Bevölkerungsentwicklung,
- der Erhalt, die Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung oder der Umbau der Ortsteile,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- beschlossene Pläne der Gemeinde

Die Belange der Nachbargemeinden werden nicht berührt.

3.2 Umwelt

Neben den „normalen“ Umweltbelangen (siehe unten) spielen im Rahmen der Bauleitplanung folgende Schutzaspekte eine „besondere Rolle“.

Vorbemerkungen

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck „besonders geschützter Gebiete“ (der Natura 2000-Gebiete d. h. der FFH- und Vogelschutz- bzw. SPA-Gebiete) nach §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (nachfolgend Habitatschutz) sowie
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 BNatSchG für die „besonders und streng geschützten Arten“ (nachfolgend Artenschutz)

Ein B-Plan, dessen Umsetzung wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) oder wegen Beeinträchtigungen Europäischer Schutzgebiete scheitern muss, ist unzulässig bzw. unwirksam, weil er nicht umgesetzt werden kann. Die Fragen des Arten- und Habitatschutzes sind durch die gemeindliche Abwägung nicht zu überwinden.

Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bzw. auf die Natura 2000-Gebiete grundsätzlich möglich ist.

Die Prüfung der Artenschutzbelange kann nicht auf die nachfolgenden Planungsstufen delegiert werden. Sie muss der Planungsebene angemessen vollständig im Rahmen der Bauleitplanung abgearbeitet werden. Allerdings kann gegen die Zugriffsverbote nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Die Erfüllung der Verbotstatbestände kommt nicht schon durch die Aufstellung von Bauungs- oder Flächennutzungsplänen zustande. Ein Bauleitplan bedarf daher nicht der Erteilung einer artenschutzrechtlichen Genehmigung, Ausnahme oder Befreiung.

Artenschutz

Es geht im Rahmen der Bauleitplanung also darum vorausschauend zumindest zu prüfen (auch unter Nutzung einer Abwendungs-, Ausnahme oder Befreiungslage), ob unüberwindbare arten- oder habitatschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung entgegenstehen müssen.

Sind Beeinträchtigungen nicht zu befürchten, sind die betroffenen Europäischen Schutzgebiete bzw. Arten mit dem entsprechenden Gewicht im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Aus den vorliegenden Informationen haben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen

*Lösung
Arten- und Habitatschutz*

- der Natura 2000-Gebiete
- oder europäisch geschützter Arten

ergeben, da

- Natura 2000-Gebiete im Wirkraum nicht bestehen,
- die Umsetzung des B-Planes nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen muss.

Der B-Plan ist somit umsetzbar und im Sinn des BauGB zulässig.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a BauGB geht der Gesetzgeber davon aus, dass die Eingriffe vor der Planaufstellung bereits zulässig waren. Eine formelle Umweltprüfung wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung deshalb nicht gefordert.

Umweltauswirkungen

Allerdings hat der B-Plan sich auch mit den in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belangen im Rahmen der Abwägung auseinanderzusetzen. Daraus ergibt sich die Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der Vermeidung und Minderung nicht erforderlicher Beeinträchtigungen.

Durch die Änderung des bestehenden B-Plans zur Entwicklung nicht genutzter Innenbereichsflächen wurden bereits aufgrund des Standortes folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen.

im Entwurf schon berücksichtigte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Standortwahl des Vorhabens

- Nutzung bereits beplanter Flächen im Innenbereich (Innenentwicklungspotenziale)
- Beschränkung auf Flächen, die aktuell keine wertvollen Bodenfunktionen besitzen (vorbelastete Flächen, Prinzip des "Flächenrecyclings")
- Bereiche mit hoher Wohnqualität aufwerten und schützen

Erschließung

- Nutzung gut erschlossener Flächen mit kurzen Wegen zu Arbeit, Freizeit, Einkaufen, Erholung
- Sicherung von bestehenden Wegeverbindungen
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

Gestaltung

- Ortsbildgerechte Gestaltung von Bauwerken
- gestalterische Festsetzungen zu Gebäuden und Werbeanlagen

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden Änderungen zu den verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Die nicht ausdrücklich geänderten oder entfallenen Festsetzungen des Bebauungsplans mit seiner Änderung bleiben erhalten. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit werden alle Festsetzungen noch mal aufgeführt.

Bestehende ungeänderte Festsetzungen werden in der Begründung grün dargestellt, entfallende Festsetzungen werden rot dargestellt und geänderte oder neue Festsetzun-

gemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 1485, 1646, 1647, 1649, 1815, 1816, 1817 und teilweise das Flurstück 1245 der Gemarkung Groß Gaglow Flur 1. *Flurstücke*

4.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Daneben können im Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z. B. Fußgängerbereiche, Parkflächen, verkehrsberuhigte Bereiche...) festgesetzt werden. Ferner kann der B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

Die Lage der Verkehrsflächen folgt dem Bestand und der Notwendigkeit. Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Gehwegen, Stellplätzen oder Straßenbegleitgrün. Details innerhalb der Verkehrsfläche (wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn o. dgl.) regelt der B-Plan nicht. *Verkehrsflächen*

Im Bebauungsplan werden weiterhin öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Art der Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung und orientiert sich nach der hauptsächlichen Nutzung und nach dem angestrebten und zu erwartenden Charakter der Verkehrsflächen. *Öffentliche Verkehrsflächen*

Die Festsetzung der **öffentlichen Verkehrsfläche** wird nicht geändert. Sie wird aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Lediglich die Nordostecke der öffentlichen Verkehrsfläche wird geringfügig verschoben und an die tatsächliche Straßenbaulastträgergrenze der Stadt Cottbus angepasst.

Da Grundstückszufahrten von der Landesstraße durch den B-Plan ausgeschlossen werden, übernimmt die öffentliche Verkehrsfläche die Erschließung des gesamten Plangebietes. Sie dient zusätzlich der Erschließung des gesamten südlich angrenzenden Wohngebietes.

In der vorherigen Fassung des B-Plans sind keine weiteren Verkehrsflächen festgesetzt, da es für eine Regelung keine Notwendigkeit gab. Die geplante Bebauung sollte östlich und westlich der öffentlichen Verkehrsfläche auf jeweils einem einzigen Grundstück entstehen und die Erschließung praktisch über private Flächen erfolgen. *Private Verkehrsflächen*

Die erforderlichen Erschließungsstraßen und die dazugehörigen Stellplätze sind bereits hergestellt und im Plangebiet vorhanden.

Durch das neue städtebauliche Konzept entsteht für weitere Verkehrsflächen im Plangebiet ein Regelungsbedarf, da für jedes Bauvorhaben bzw. -grundstück die gesicherte Erschließung nachgewiesen werden muss.

Um die Erschließung der geplanten Baugrundstücke zu sichern, werden die im Norden des Plangebietes die bereits existierenden Straßen als **private Verkehrsflächen** festgesetzt.

Die privaten Verkehrsflächen dienen lediglich der Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke und damit einem klar definiertem (begrenzten) Personenkreis (eine Ausnahme stellt das Gehrecht dar - siehe Pkt. 4.6). Die Festsetzung als private Verkehrsfläche ist gerechtfertigt.

Durch die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche werden die Erschließung und damit die Bebaubarkeit der geplanten nördlichen Grundstücke gesichert.

Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche erfolgte unter Berücksichtigung der bereits gebauten Straßen und Stellplätze.

Die südwestlich gelegenen Grundstücke werden durch die öffentliche Verkehrsfläche „Am Lausitzpark“ (außerhalb des Geltungsbereichs) erschlossen.

Zwischen der geplanten Lärmschutzwand und der privaten Verkehrsfläche befinden sich Flächen, auf denen bereits Stellplätze angelegt sind.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Diese Flächen werden für eine gesicherte Erschließung nicht benötigt. Die notwendige Erschließung der angrenzenden Grundstücke, die Zufahrt für die Feuerwehr einschließlich der notwendigen Wendeanlagen und die Fußgängerdurchquerung zur Verkehrsinsel der Landesstraße werden durch die festgesetzte private Verkehrsfläche abgedeckt.

Die betroffenen Flächen werden im B-Plan als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die vorhandene Nutzung der Flächen als zusätzliche Stellplätze soll dabei erhalten bleiben. Da sich die Flächen auf privatem Grundstück befinden, ist die zukünftige Benutzung der Flächen privatrechtlich zu klären. Die Flächen werden als **private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anwohnerparkflächen“** in der Planzeichnung festgesetzt.

Auf den privaten Verkehrsflächen und auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird innerhalb der mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Fläche die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt.

Die Funktion und Nutzung der Verkehrsflächen wird durch diese Festsetzung nicht weiter eingeschränkt. Im Bereich des eingetragenen Wegerechtes ist in der Lärmschutzwand ein Durchgang vorzusehen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Chausseestraße West“ (April 1993) geplante nördliche Ringerschließung durch die festgesetzte Verkehrsfläche entlang der westlichen Plangebietsgrenze wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (März 2001) bereits überplant. Der Wegfall der Verkehrsfläche ist daher nicht Inhalt der aktuellen B-Plan-Änderung.

weggefallene Verkehrsfläche

Die betroffene Verkehrsfläche wurde durch das Allgemeine Wohngebiet WA1 überplant, Geh- oder Fahrrechte für die Bewohner der südlich angrenzenden Grundstücke (Am Lausitzpark 29-32) wurden nicht eingeräumt, so dass ein rechtlicher Anspruch auf die Verkehrsfläche schon seit der 2. Änderung nicht mehr vorhanden ist.

Durch den Wegfall der Straße entstehen keine unlösbaren Konflikte, da die Erschließung der Grundstücke Am Lausitzpark 29-33 weiterhin durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gesichert ist.

Eine Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße ist baurechtlich nicht erforderlich, da die Straßenlänge deutlich unter 50m bleibt. Durch die auf den Grundstücken befindlichen Parkflächen ist das Wenden für die Anwohner grundsätzlich möglich.

Die Belange der Abfallentsorgung werden nicht berührt, da diese über die Hauptschließung (Ringsystem) des Wohngebietes erfolgt.

Siehe unter 4.6 Weitere Planungsgegenstände.

Hinweis auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

4.3 Art der baulichen Nutzung

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

Aufgrund des geänderten Geltungsbereichs und durch die veränderten Festsetzungen zu den Verkehrsflächen hat sich die Lage und Größe der Baugebiete etwas verändert.

Die Art der Nutzung wird jedoch prinzipiell nicht geändert. Die Art der baulichen Nutzung bleibt **Allgemeines Wohngebiet** und wird zeichnerisch festgesetzt.

Die Abs. 4 bis 9 des §1 BauNVO erlauben eine interne Differenzierung der Baugebiete. Absatz 5 erlaubt abweichende Regelungen zu den allgemein und Abs. 6 zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die bisher gültige Fassung des Bebauungsplans (Fassung der 2. Änderung) erweiterte den Umfang der zulässigen Nutzungen. Die Modifizierungen zur Art der Nutzung zielten

bisherige Planung

auf eine Büronutzung der geplanten geschlossenen Bebauung hin. Mit der jetzt geplanten Bebauung durch Wohnhäuser sind die allgemeine Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen nicht mehr vereinbar. Die textliche Festsetzung Nr. 2 wird daher gelöscht.

Auf der Fläche WA1 des Allgemeinen Wohngebietes sind auch nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Verwaltungen allgemein zulässig. *gelöschte Festsetzung*

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

Nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Verwaltungen sind also weiterhin zulässig, wenn auch nur ausnahmsweise und nur so lange die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 zur Unzulässigkeit von Tankstellen wird beibehalten. Aufgrund der Lage und der Kleinteiligkeit des Gebietes werden zusätzlich Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. *bestehende Festsetzung*

4.4 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der § 16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Das Plangebiet wird durch die öffentliche Verkehrsfläche in zwei **Baufelder** geteilt. Die Baufelder werden wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen (weiterhin) mit **WA 1** und **WA 2** bezeichnet.

Der Versiegelungsgrad wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert. Für die einzelnen Baufelder gelten, abgeleitet von den im Leitbild dargestellten Prämissen, folgende Maximalwerte, die in den **Nutzungsschablonen** im Planteil festgesetzt sind. Zusätzlich wurde für die beiden Baugebiete die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. *Grundflächenzahl*

Für die beiden Baugebiete gelten folgende Obergrenzen

- **WA1 GRZ = 0,4**
GFZ = 0,8
- **WA2 GRZ = 0,4**
GFZ = 0,6

Durch die Festsetzung von maximal einem Vollgeschoss im WA 1 (*vgl. unten Pkt. 4.4*) bedarf es der Festsetzung einer zusätzlichen Geschossflächenzahl nicht. Aufgrund der relativ engen Baugrenzen im Verhältnis zur Baugebietsgröße, lässt sich auch im Baugebiet WA 2 keine sinnvolle Regelung der Nutzungsdichte über der GFZ erzielen. Die Nutzungsdichte wird hinreichend über die GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und über die

Größe der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert. Die Festsetzungen zur Geschossflächenzahl werden aus dem B-Plan gestrichen.

Die in § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze für das Maß der Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (GRZ 0,4) wird durch die Festsetzungen eingehalten.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet. Durch den Bebauungsplan werden Überschreitungen der GRZ um höchstens 0,1 durch die oben genannten Anlagen ausnahmsweise ermöglicht. Diese Festsetzung wird zugunsten einer flächenschonenden Bebauung beibehalten.

Durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ auf den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ausnahmsweise um höchstens 0,1 überschritten werden.

bestehende Festsetzung

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild.

Höhe baulicher Anlagen

Für die beiden Baugebiete WA 1 und WA 2 wird äußere Höhe der Gebäude über die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Traufhöhe und die maximale Oberkante der Gebäude geregelt. Die Festsetzung erfolgt über die Nutzungsschablonen in der Planzeichnung. Um eine einheitliche Bebauung in den beiden Baugebieten zu erreichen wird zusätzlich die Dachneigung über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde für das WA1 und WA2 durch den ursprünglichen Bebauungsplan auf zwei begrenzt. Die Festsetzung erfolgte allerdings aufgrund der damaligen Fassung der Brandenburgischen Bauordnung, in der Dachgeschosse unter bestimmten Umständen nicht als Vollgeschoss galten. Viele der im Geltungsbereich des B-Plans stehenden damals zweigeschossigen Häuser sind heute nach der Landesbauordnung als dreigeschossig einzustufen.

Zahl der Vollgeschosse

Um die gewünschte städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, werden durch die Änderung des Bebauungsplans innerhalb des Plangebietes die Häuser nach ihrer Geschossigkeit „sortiert“. Im Baufeld WA 1 wird die Zahl der Geschosse auf eins (Z=I) reduziert. Hier sind nur flache Bungalowtypen vorgesehen, entsprechend wird zusätzlich die Dachneigung reglementiert (vgl. unten Pkt. 4.7).

WA 1

Im WA 2 sollen klassische zweigeschossige Einfamilienhäuser entstehen. Da nach der aktuellen Brandenburgischen Bauordnung Dachgeschosse schon dann als Vollgeschosse gelten, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind, werden auch dreigeschossige Gebäude zugelassen. Eine effektivere Flächenausnutzung und ein Anpassen der Häuser an verschiedenen Lebenssituationen wird damit nicht unnötig verhindert. Über die Festsetzungen zur Oberkante der Gebäude und zur Traufhöhe werden die Gebäude wirksam in der Höhe begrenzt.

WA 2

Da nach dem städtebaulichen Leitbild hier keine Bungalowtypen gebaut werden sollen, werden eingeschossige Gebäude ausgeschlossen. Zulässig sind demnach im WA2 nur zwei- und dreigeschossige Gebäude.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) wird folgendermaßen in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

Festsetzungen Anzahl Vollgeschosse

Für das **WA 1 - Z=I**

für das **WA 2 - Z=II - III**



Zusätzlich zur Geschossigkeit wurden im bestehenden B-Plan mehrfach abgestufte Traufhöhen festgesetzt. Dies geschah zur Steuerung der angestrebten städtebaulichen Geste einer Tor- oder Eingangssituation zum Wohnpark und zur zusätzlichen Höhenbegrenzung. *Traufhöhen*

Die Festsetzung der maximalen Traufhöhen wird entsprechend dem neuen städtebaulichen Konzept geändert, dass sich nur noch unterschiedliche Traufhöhen für das WA1 und das WA2 ergeben.

Die Traufhöhe für das WA1 wird auf 4 m begrenzt, die für das WA2 auf 6m. Aufgrund der Festsetzungen zur Dachneigung wird im WA 2 zusätzlich die maximal Gebäudeoberkante mit 10,5m festgesetzt. *Höhe der baulichen Anlage*

Durch die Festsetzungen wird die angestrebte Bebauung durch ein- und mehrgeschossige Wohnhäuser sichergestellt

Für das **WA 1 - TH = 4,0m**

für das **WA 2 - TH = 6,0m**
OK= 10,5m

Da städtebauliche Maße nicht als starres Dogma zu verstehen sind, bleibt die bestehende Festsetzung aus dem ursprünglichen B-Plan erhalten.

Geringfügige Überschreitungen der als Höchstgrenze festgesetzten Gebäude- bzw. Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden. *bestehende Festsetzung*

Die vorhandene Geländeoberfläche im Plangebiet weist Höhenunterschiede von bis zu 1,5 m auf. Zur Wirksamkeit der Festsetzungen für die Trauf- und zur Firsthöhen werden innerhalb der Baugebiete verschiedene Höhenbezüge festgesetzt. Im WA1 werden die unterschiedlichen Höhenbezüge mit dem Planzeichen 15.14 *Knötchenlinie* voneinander abgegrenzt. Für die Festsetzungen zur Höhe der Lärmschutzwand ist die vorhandene Geländeoberfläche maßgeblich (s. 4.6. Weitere Planungsgegenstände). *Höhenbezug*

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann die Anzahl der möglichen Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt werden. *Anzahl Wohnungen*

Um das angestrebte städtebauliche Konzept einer Bebauung durch Einfamilienhäuser zu sichern, ist diese Festsetzung nötig, da in dem Bebauungsplan keine Aussagen zu den Grundstücksgrößen und damit auch nicht zu den Gebäudegrößen getroffen werden.

Mit der klarstellenden Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen zulässig. *Festsetzung*

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist. Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

In den Baufeldern werden Baufenster durch Baugrenzen (zeichnerisch) definiert. *Baugrenzen*

Das ursprüngliche städtebaulich Konzept sah eine geschlossene Bebauung vor, um mit ihr die Schallemissionen der L50 auf ein dem Wohnen verträgliches Maß zu reduzieren. Durch die jetzt offene Bauweise werden die Baugrenzen entsprechend angepasst. Die Änderungen orientieren sich dabei einerseits an der neuen Planung und bereits realisierten Projekten, sie nehmen aber auch die ursprünglichen Ideen mit auf. Die Baugrenzen unterstützen eine straßenbegleitende Bebauung mit möglichst tiefen rückwärtigen Gartengrundstücken.

Grundlegend werden die Baugrenzen nicht verändert, teilweise rücken sie etwas näher an die Straßen heran. Das Baufeld entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zugunsten einer Bebauung entlang der gesicherten Erschließung teilweise aufgegeben.

Die Festsetzung Nr. 6 wird beibehalten.

Von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn andere Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

bestehende Festsetzung

4.6 Weitere Planungsgegenstände

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. §9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

Allgemeines

Die Bauweise wird auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs. 1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise. Im B-Plan kann auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Bauweise

In der bisherigen Fassung des Bebauungsplans wurde die Bauweise in zwei Baufeldern als geschlossen festgesetzt. In einem Baufeld wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzungen zur Bauweise aufgehoben.

Um die angestrebten Planungsziele zu erreichen wird die Festsetzung zur **Bauweise** von **geschlossen** zu **offen** geändert.

Damit ist in allen Baufeldern die Errichtung der geplanten Einzelhäuser möglich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

50 m westlich der Kreuzung Madlower Chaussee / Am Lausitzpark befindet sich ein Fußgängerüberquerung mit Verkehrsinsel, die von den Bewohnern der südlich angrenzenden Wohngrundstücke genutzt wird, die Madlower Chaussee zu passieren. Da entlang der Madlower Chaussee kein Fußweg verläuft, wird der Fußgängerverkehr mit Hilfe einer kleinen Brücke über den Straßengraben in das Plangebiet geleitet, um von dort über den bereits gebauten Weg bis zur öffentlichen Straße „Am Lausitzpark“ zu gelangen.

Gehrecht

Diese Wegeverbindung soll für die Fußgänger erhalten und durch den B-Plan gesichert werden. Da die Fußwegeverbindung bis ins alte Dorfzentrum von Groß Gaglow reicht, soll das Gehrecht nicht nur für die Anwohner, sondern für die Allgemeinheit gelten. Auf der östlichen privaten Verkehrsfläche wird ein **Gehrecht für die Allgemeinheit** festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch in der Planzeichnung. Das entsprechende Nutzungsrecht muss noch durch Baulast, Vertrag oder die Bestellung dinglicher Rechte begründet werden.

Die Festsetzung eines Gehrechts für die Allgemeinheit steht nicht im Widerspruch zu der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, da der Störgrad und die Beeinträchtigungen durch gelegentliche Fußgängerverkehr dem privaten Charakter und die möglich private Nutzung der Verkehrsfläche nicht entgegenstehen.

Innerhalb des Plangebietes wurden Leitungen für die einst geplante Bebauung verlegt. *Leitungsrechte*
Es sind bereits Leitungen für Strom, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Gas und Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Leitungen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche, in den privaten Verkehrsflächen aber auch in den Baugebietsteilflächen. Für die betroffenen privaten Flächen ist die Eintragung eines Leitungsrechtes im B-Plan erforderlich, um die Erschließung durch die unterschiedlichen Medien - auch für angrenzende Grundstücke - weiterhin zu gewährleisten.

In den betroffenen Flächen werden **unterirdische Leitungsrechte für die zuständigen Versorgungsbetriebe** festgesetzt.

Die genaue Lage der Leitungsrechte wird in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.5 dargestellt. Innerhalb der Flächen für Leitungsrechte kommt es zu Nutzungseinschränkungen für die Besitzer der Grundstücke.

Der Einfluss der Schallimmissionen der nördlich angrenzenden Landesstraße und dem Gewerbegebiet wurde in einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft (s. Anhang). *Lärmschutz*
Aufgrund der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs zu den Emissionsorten kommt es zu einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte (55dB(A)) für Allgemeine Wohngebiete.

Nach §9 Abs. 1 Nr. 24 sind der Stadt zur Minderung von sich aus dem Nebeneinander verschiedener Nutzungen ergebenden einseitigen oder gegenseitigen Störungen vier Festsetzungsmöglichkeiten gegeben

- Schutzflächen zum Sichern eines Abstandes zwischen einer gefährlichen oder einer empfindlichen Einrichtung und einer anderen Nutzung (außerhalb der Betriebsfläche) Dabei kann auch die Nutzung der Schutzfläche festgesetzt werden.
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlagen) und
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Anpflanzungen) sowie
- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen (passiver Schutz) oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen (aktiver Schutz) zu treffenden bauliche und sonstige (bau-) technische Vorkehrungen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse werden durch den Bebauungsplan mehrere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- fahrbahnbegleitende Lärmschutzanlagen zum Schutz der privaten Freiflächen
- bautechnische Vorkehrungen an den Gebäuden insbesondere zum Schutz der Obergeschosse.

Die Lärmschutzanlagen entlang der Madlower Chaussee werden nötig, da durch die Änderung der Planungsziele von einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung zu freistehenden Einfamilienhäusern die lärmabschirmende Wirkung nicht mehr erreicht wird.

Die Lärmschutzwand dient vor allem dem Schutz der privaten Freiflächen auf den Wohngrundstücken.

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze werden daher Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten, die in ihrer Ausführung und Höhe den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung entspricht.

Die Schalltechnische Untersuchung geht bei den Annahmen zur Berechnung der Immissionswerte von einer Lärmschutzwand mit einem relativ geringen Schalldämmmaß von 20 dB(A) aus, welches gleichzeitig als Minimalanforderung für die geplante Lärmschutzwand zu verstehen ist. Durch das relativ geringe Schalldämmmaß bleiben ausreichend Spielräume für die gestalterische Ausführung der Lärmschutzwand. Gleichzeitig werden die städtebaulichen Orientierungswerte für den Schallschutz auf den dem Aufenthalt

dienenden Grundstücksflächen eingehalten. Für die Höhe der Lärmschutzwand wurden in der Schalltechnischen Untersuchung verschiedene Annahmen (2m und 3m) untersucht. Die Festsetzungen zur Höhe der Lärmschutzwand fallen aufgrund der verschiedenen Lagebedingungen unterschiedlich aus.

Entlang der Madlower Chaussee wird zur Erreichung der gewünschten Wirkung die Höhe der Lärmschutzwand auf 3m festgesetzt.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird aufgrund der speziellen Lagebedingungen entlang zweier Grundstücksgrenzen für die Lärmschutzwand eine Mindesthöhe von 2m festgesetzt. Eine Begrenzung der Höhe ist nicht notwendig, da die Höhe über die einzuhaltenden Abstandsflächen begrenzt wird (entsprechend §6 Abs. 9 BbgBO sind geschlossene Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 2m unmittelbar an der Grundstücksgrenze zulässig). Ein Wegrücken der Lärmschutzwand von der Grundstücksgrenze ist aufgrund der vorhandenen Versorgungsleitungen ohne weiteres nicht möglich.

Die relativ geringe Höhe von 2m ist vertretbar, da Richtung Süden die Lärmbeeinträchtigung abnimmt. Zudem wird aufgrund der bestehenden Fichtenhecke entlang der Plangebietsgrenze bereits eine psychologische Lärminderung durch die optische Abschirmung erreicht.

Durch die möglichen Abweichungen von 10% bleibt für die bauliche Ausführung ausreichend Spielraum.

In der mit dem Planzeichen 15.4 markierten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3m entlang der Madlower Chaussee und einer Höhe von mindestens 2m entlang der westlichen Plangebietsgrenze zu errichten. Geringfügige Abweichungen von nicht mehr als 10% der festgesetzten Höhe sind zulässig. Als Höhenbezug dient die vorhandene Geländeoberfläche entsprechend §2 Abs. 6 BbgBO.

Festsetzung

Die Geländeoberfläche ist als Höhenbezug für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe der Lärmschutzwand im vorliegenden Fall zweckmäßig. Das vorhandene Gelände, auf dem die Lärmschutzwand errichtet werden soll, ist relativ eben und fällt nur geringfügig nach Osten ab. Der Höhenbezug ist daher hinreichend genau und bezieht sich zudem auf die maßgebliche Höhe zur Ermittlung der Abstandsflächen und zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit entsprechend Landesbauordnung.

Höhenbezug

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch den Bau der Lärmschutzwand die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte für Schalimmissionen zumindest in den Erdgeschoss und in den Aufenthaltsbereichen der privaten Wohngrundstücke eingehalten werden können. Für die Obergeschosse, aber auch für nördlich ausgerichtete Aufenthaltsräume, sind unter Umständen weitere passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden nötig, um die in der VDI 2719 aufgeführten Anhaltswerte für die zulässigen mittleren Innenschallpegel zu erreichen.

Diese Maßnahmen können sowohl aus angepassten Grundrisslösungen (Aufenthaltsräume nach Süden) oder aus baulichen Maßnahmen (Verwendung von Schallschutzverglasung o.ä.) bestehen.

Aus diesem Grund bleibt die bestehende Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen für beide Baugebiete im Geltungsbereich der 3. Änderung erhalten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind durch die Bauherren passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, die sicherstellen, dass in den Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, die in der VDI 2719, Seite 12, Tabelle 6 aufgeführten Anhaltswerte für die zulässigen mittleren Innenschallpegel von 30dB nachts und 35 dB tags nicht überschritten werden.

bestehende Festsetzung

Auch die folgende Festsetzung bleibt weiterhin Bestandteil der 3. Änderung des B-Plans.

Grundstückszu- und Abfahrten sind von der L50 (L1093) unzulässig.

bestehende Festsetzung

Die nachfolgenden Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben.

Notwendige Stellplätze sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Ausnahmsweise kann die Anzahl der in Satz 1 genannten Stellplätze reduziert werden, wenn öffentliche Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Grundstücke vorhanden sind.

gelöschte Festsetzung

Aufgrund der besonderen Situation entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird diese Festsetzung aufgehoben, da für alle nördlichen Grundstücke die Stellplätze in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung untergebracht werden können. Der Regelungsinhalt der Festsetzung erfolgt zudem über die Cottbuser Stellplatzsatzung.

Die Errichtung von Hochbauten in einem Abstand unter 20m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L50 ist unzulässig. Innerhalb eines Abstandsbereiches von 40 m besteht Genehmigungspflicht durch die zuständige Behörde.

gelöschte Festsetzung

Die Festsetzung ist Inhalt des Brandenburgischen Straßengesetzes und gilt außerhalb von Ortsdurchfahrten. Aufgrund der Siedlungsentwicklung der letzten 20 Jahre hat sich diese Festsetzung überholt.

4.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 der BbgBO erlassen werden. Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet und bleiben soweit sie dem städtebaulichen Konzept nicht widersprechen auch mit der 3. Änderung des Bebauungsplans gültig.

Um den planerischen Festsetzungen die notwendige Flexibilität einzuräumen, werden auf der Grundlage von §61 BbgBO i. V. m. § 31 BauGB Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen.

Die folgende bauordnungsrechtliche Vorschrift bleibt Bestandteil der 3. Änderung:

Zusammenhängende Stellplätze für mehr als 4 PKW auf den Grundstücken sind mit einem Baum pro 4 Stellplätze zu bepflanzen.

In dem bestehenden Bebauungsplan wurden aus gestalterischen Gründen entlang der L50 und zur westlichen Grundstücksgrenze Baumpflanzungen vorgesehen. Da entlang dieser Grenzen die Lärmschutzwand errichtet werden soll, sind die Baumpflanzungen nicht mehr Gegenstand des B-Plans.

Gestaltung Lärmschutzwand

Die westliche Plangebietsgrenze ist von Seiten des Nachbargrundstücks bereits mit einer dichten Baumreihe bepflanzt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden die Baumpflanzungen durch Maßnahmen zur Begrünung der Lärmschutzwand ersetzt. Diese Bestimmungen können auch Baumpflanzungen (bes. im Zusammenhang mit der o.g. bauordnungsrechtlichen Festsetzung) beinhalten.

Die Festsetzung gilt für die Seiten der Lärmschutzwand, die an eine (öffentliche oder private) Verkehrsfläche angrenzen, da nur für diese Wandflächen ein öffentliches Interesse an der Gestaltung besteht.

Bei einer vorgesehenen Begrünung dieser Wand muss die Funktionsfähigkeit und Unterhaltung des Straßenentwässerungsgrabens auf der Südseite der Madlower Chaussee/ L50 gewährleistet bleiben.

Die Lärmschutzwand ist an den den Verkehrsflächen zugewandten Seiten auf mindestens 2/3 ihrer Länge dicht mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Festsetzung

Geeignete Pflanzen können vor allem Kletterpflanzen (Selbstklimmer, Gerüstkletter-

pflanzen), Hecken- und Strauchpflanzen aber auch vereinzelt Bäume sein.

Zur Begrünung der Lärmschutzwand werden ausdrücklich standortgerechte Pflanzen festgesetzt, um eine dauerhafte Begrünung bei möglichst geringem Pflegeaufwand gewährleisten zu können. Zu beachten sind speziell die unterschiedlichen Standortbedingungen auf der Nord- und Südseite der Lärmschutzwand.

Die bestehende bauordnungsrechtliche Vorschrift:

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur steil geneigte Dächer zulässig. Andere können als Ausnahme zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen.

wird aufgrund des neuen städtebaulichen Leitbildes folgendermaßen geändert:

Im WA 1 sind nur flach geneigte Dächer bis zu einem Winkel von 30° zulässig. Im WA 2 sind nur steil geneigte Dächer ab einem Winkel von 38° zulässig. Andere können als Ausnahme zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen.

Geänderte bauordnungsrechtliche Festsetzung

Folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften werden gelöscht und sind daher nicht mehr Bestandteil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Chausseestraße West“

Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.

Gelöschte bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen mit einer Fläche größer als 2,5m² sind nur an der Stätte der Leistung, in räumlicher Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

Werbeanlagen dürfen die Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 v.H. der jeweiligen Fassadenfläche bzw. nicht mehr als 3,5m² betragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen mit wechselndem oder grellem Licht unzulässig.

Aufgrund der sich geänderten Randbedingungen werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen für den Geltungsbereich der §. Änderung gelöscht. Gründe hierfür bestehen zum einen in der generellen Zulässigkeit von Werbeanlagen in Wohngebieten, da Fremdwerbung in Wohngebieten ohnehin ausgeschlossen ist und nur am Ort der Leistung zulässig ist.

Zum anderen sind aufgrund der prägenden Umgebung (Lausitzpark) insbesondere im Nordteil des Plangebiets dermaßen einschränkende Festsetzungen zu Werbeanlagen nicht zu rechtfertigen.

Aufgrund der Randlage ist eine störende Beeinträchtigung des gesamten Wohngebietes ausgeschlossen.

Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezogen sich auf das ursprüngliche Bebauungskonzept und werden daher ebenfalls gelöscht.

Die Sockel der Gebäude dürfen eine Höhe von 0,8 m allgemein nicht überschreiten.

Gelöschte bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im WA1 und WA2 darf die Traufhöhe maximal über eine Länge von 15m in gleicher Höhe durchlaufen. Nach dieser Entfernung ist ein deutlicher Höhenversatz vorzusehen. (gem. § 83 Abs. 1 BrbgBO)

4.8 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke

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

keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach §9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

nachrichtliche Übernahmen

Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist zu dabei besonders zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf.

Trinkwasserschutzzone

Die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf sowie die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Regelwerke für Trinkwasserschutzgebiete sind zu beachten und einzuhalten.

Sofern anfallendes Niederschlagswasser über Anlagen (Mulden, Rigolen u.a.) versickert werden soll, bedarf dies der Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Dazu sind aussagefähige Unterlagen zu den Entwässerungsanlagen vorzulegen.

Bei der Auslegung und Errichtung der Versickerungsanlagen sind die geltenden Vorschriften und technischen Regelwerke zu beachten und einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den Mindestabstand zum Grundwasser, d. h. zum maximalen Grundwasserstand.

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Hinweise

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

Bodendenkmale

Anhang

Rechtsgrundlagen (Auszug)

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	

Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus vom 24.04.2013. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. *Aufstellungsbeschluss*

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Januar 2013 wurde am 24.04.2013 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt. *Beteiligung Öffentlichkeit*

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2013 sowie die Begründung lagen ab dem 03.06.2013 bis zum 05.07.2013 öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt für die Stadt Cottbus ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.05.2013 und Fristsetzung zum 14.06.2013 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom Januar 2013 gebeten. *Beteiligung Behörden, TÖB, Nachbargemeinden*

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat auf ihrer Sitzung am 30.10.2013, Beschluss-Nr. IV-050/13 die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebrachten Anregungen und Hinweise abgewogen. *Abwägung*

Der Bebauungsplan in der Fassung vom April 2014 wurde am2014 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. *Satzungsbeschluss*

