



Stadt Cottbus / Chóšebuz

OT Gallinchen

1. Änderung des Bebauungsplans „Waldparksiedlung“ OT Gallinchen

Vorentwurf der Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 01. Dezember 2023

Plangeber: Stadt Cottbus/Chósebus
vertreten durch
GB II – Bau, Umwelt & Strukturentwicklung
Dezernat II für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Investor: Schröter-Immobilien
Kreuzgasse 12
03044 Cottbus

Planverfasser:



kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus
info@kollektiv-stadtsucht.com
0355 / 75 21 66 11

Mitarbeitende: Lucas Opitz, M. Sc., Stadtplaner
Lukas Breuning

Inhalt

1.	Einführung.....	5
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Städteräumliche Einbindung	5
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Umwelt, Hochwasserschutz	6
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.7	Altlasten und Kampfmittel.....	6
2.8	Bodenschutz.....	7
3.	Planungsbindungen.....	7
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
3.2	Landes- und Regionalplanung	7
4.	Planungskonzept.....	8
5.	Planinhalt	9
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.6	Hinweise	16
6.	Sonstige Hinweise.....	18
6.1	Größe und Qualität der Pflanzen	18
6.2	Schutz der Pflanzungen	18
6.3	Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen.....	18

6.4	Ökologische Baubegleitung	19
6.5	Monitoring (2 Jahre)	19
7.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	20
8.	Auswirkungen der Planung	20
8.1	Auswirkungen der baulichen Nutzung	20
8.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	20
8.3	Verkehr.....	20
8.4	Ver- und Entsorgung	20
8.5	Bodenordnende Maßnahmen	20
8.6	Flächenbilanz	21
9.	Verfahren.....	21
10.	Rechtsgrundlagen.....	21
11.	Anhang	22

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Cottbus hat im Mai 2017 den Bebauungsplan „Waldparksiedlung“ als Satzung beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans (B-Plan) ist es Wohngebiet mit Einfamilienhauscharakter zu ermöglichen. Der Bebauungsplan wurde seitdem vollständig umgesetzt. Auf Grund stetiger Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt soll mit dem 1. Änderungsverfahren des B-Plans „Waldparksiedlung“ eine Erweiterung der Wohnbaufläche ermöglicht werden.

Voraussetzung ist die Änderung zweier Teilflächen des rechtskräftigen B-Plans.

Das ursprüngliche Ziel des B-Plans einen Wohnstandort zu entwickeln, wird nicht geändert.

Das Änderungsgebiet umfasst 2,8 ha von 12,9 ha des ursprünglichen B-Plans.

Nachfolgend werden nur die konkreten Änderungen der Begründung erläutert, die sich für den Geltungsbereich der Änderung ergeben.

Diese Ausführungen sind nur im Zusammenhang mit der Begründung zum ursprünglichen B-Plan vollständig.

Die Planzeichnung wird auf der Grundlage eines durch den öffentlich bestellten Vermesser Dipl.-Ing. Strese hergestellten Lageplans angefertigt.

2. Ausgangssituation

2.1 Städteräumliche Einbindung

Der Standort befindet sich geografisch zentral im Ortsteil Gallinchen. Der Geltungsbereich wird südlich und westlich durch die Straßen *Am Gewerbepark* und *Kiefernstraße* begrenzt. Die beiden Änderungsbereiche liegen nordwestlich und südlich im ursprünglichen Geltungsbereich. Südlich und westlich schließen sich Wald- und landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Die gebauten Einzel- und Doppelhäuser sind in Größe und Form relativ ähnlich. Die vorhandene Struktur besteht aus Sattel- und Walmdächern. Insgesamt ergibt sich der Eindruck einer homogenen Bebauung. Das bestehende Wohngebiet ist im Inneren durch die Straßen *Waldparksiedlung* und *Am Waldpark* erschlossen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Der nördliche Bereich der Änderung umfasst die Flurstücke 2227 und 2094, Flur 1 der Gemarkung Gallinchen und umfasst insgesamt 2.439,9m². Die Flurstücke liegen brach und im Laufe der Zeit sind vereinzelt Bäume gewachsen.

Der südliche Bereich umfasst die Flurstücke tlw. 822, tlw. 823, tlw. 1614, tlw. 1677, tlw. 2204, 2278 und 2305, Flur 1 der Gemarkung Gallinchen und umfasst insgesamt 26.272,5m². Der Bereich liegt brach und stark vom Baumbewuchs geprägt. Auf dem Flurstück 2204 befinden sich Reste einer ehemaligen Bunkeranlage.

Beide Gebiete sollen für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorbereitet werden.

2.3 Erschließung

Beide Änderungsbereiche sind vollständig verkehrlich erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung mit den notwendigen Medien ist aus den bestehenden Netzen im Ursprungsplangebiet und Umgebung gewährleistet.

2.5 Natur, Umwelt, Hochwasserschutz

Im Baugebiet sind keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate oder Ähnliches vorhanden. Der südliche Änderungsbereich ist stark von Baumbewuchs geprägt. Die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus- Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) sowie das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

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

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

2.8 Bodenschutz

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese zu den entsprechenden Themen beteiligt.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit der Planänderung wird das ursprüngliche Ziel ein kompaktes städtisches Wohngebiet zu entwickeln beibehalten. Weiterhin soll ein klassisches Eigenheimgebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern als Einzelhaus entstehen.

Das 1. Änderungsverfahren des B-Plan „Waldparksiedlung“ wird im Regelverfahren durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan für den Ortsteil Gallinchen inkl. der 1. Änderung (Stand September 2002) stellt für den nördlichen Bereich der 1. Änderung des B-Plan „Waldparksiedlung“ Wohnbaufläche dar. Für den südlichen Bereich stellt der FNP ebenfalls überwiegend Wohnbaufläche dar. Nicht als solche dargestellt ist die Fläche, auf der die ehemalige Bunkeranlage steht.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Brandenburg und Berlin durch den Landesplanungsvertrag, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den Landesentwicklungsplänen und den Regionalplänen vorgegeben.

Mit Schreiben vom 17.08.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) in ihrer **Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages** über die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung mitgeteilt.

Zielmitteilung / Erläuterungen:

In Bezug auf die Planung sind folgende Ziele des LEP HR zu beachten:

Ziel 3.5

Cottbus ist Oberzentrum und erfüllt damit hochwertige Funktionen mit überregionaler Bedeutung.

Ziel 5.2

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (Hochbaulich geprägte Flächen sind Siedlungsflächen. Siedlungsgebiete sind hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen zum nicht nur vorübergehenden Wohnen oder Arbeiten genutzt werden.)

Ziel 5.6 Abs. 2

Die Oberzentren sind u.a. Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

Aus den Unterlagen ist nicht erkennbar, inwiefern **Einzelhandelseinrichtungen** im Allgemeinen Wohngebiet geplant sind.

Sollten Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen sein, so gehen wir davon aus, dass **der Versorgung des Gebietes dienen** und unter der Großflächigkeit (< 800 m² Verkaufsfläche) bleiben, was in den Festsetzungen verankert werden müsste.

Zur Einhaltung der Ziele der Raumordnung wurde die textliche Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche vom 300 m² für der Versorgung dienende Läden aufgenommen.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet dient der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Der nördliche Bereich ist sowohl über den *Feldweg* und die *Kiefernstraße* an den öffentlichen Verkehrsraum angeschlossen. Der südliche Bereich der Änderung ist ebenfalls über die *Kiefernstraße* und zudem über *Am Gewerbepark* zu erreichen. Zusätzlich soll die die Straße Waldparksiedlung zum *Am Gewerbepark* in Richtung Süden verlängert werden. In Anlehnung an die bestehende Bebauung wurden die Baufenster mit einem Abstand von 3 bzw. 7,5m zur Straße festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine lockere, dem Siedlungscharakter entsprechende Bebauung mit Einfamilienhäusern geschaffen werden.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche Zwecke sind nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten beträgt 600 m².

Im Plangebiet darf auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße unter 1.000 m² und einer festgesetzten GRZ von 0,4 die zulässige GZR durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden. Auf Baugrundstücken mit einer Flächengröße über 1.000 m² darf die zulässige GRZ durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

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

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO

Garagen und Carports sind, ausgenommen der Baugrundstücksflächen zwischen der erschließenden Straßenfläche und Baugrenze, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports dürfen mit ihren rückwertigen Grenzen in den Baufeldern 12 bis 15 nur bis zu einem Abstand von 35 m von der Straßenfläche, von der das Grundstück erschlossen ist, errichtet werden. Hofflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dieses zurückzuhalten und zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.

5.2 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Fläche dieser Werbeanlagen darf insgesamt nicht mehr als 1,5 m² betragen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

5.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden als öffentliche (ÖV) bzw. private Verkehrsflächen (PV) zeichnerisch festgesetzt. Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht festgesetzt, dazu besteht keine Notwendigkeit. Die private Verkehrsfläche wird von den angrenzenden Baugebieten durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

Die Darstellung der Verkehrsfläche ist nicht mit der Fahrbahn identisch, sondern umfasst die Gesamtheit des Straßenraums inklusive Verkehrsanlagen, Straßenbegleitgrün und ähnliches. Genaueres innerhalb der Verkehrsfläche (des Straßengrundstückes) wie die Aufteilung in Fahr- oder Gehbahn regelt der Bebauungsplan nicht.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen auf Grundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 BbgBO

Im Plangebiet sind nur Putzfassaden zulässig, die zu mindestens 80% mit hell abgetönten Anstrichen oder mit dunkel abgetönten Rot-, Braun oder Gelbtönen versehen sind. Dachflächen sind mit roten, braunen oder grauen Dachsteinen einzudecken.

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

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- i) Beschreibung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung des Eingriffs und zum Erhalt bestimmender Biotope - Festsetzungen Schutzgut Boden, Wasser, Biotoptypen, Pflanzen und Immissionen

- (1) VM1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Begründung:

Die flächige Versickerung unterstützt den natürlichen Wasserkreislauf. Über die flächige Versickerung wird der Vegetationsaufwuchs wesentlich nachhaltig beeinflusst. Die Grundwasserneubildungsrate wird dadurch nicht verändert.

- (2) VM2 Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche

Das unbelastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist über Sickersmulden und Rigolen zu versickern.

Begründung:

Die Versickerung des Regenwasserabflusses der Straßen ist über die Seitenstreifen durch Mulden und Rigolen zu versickern, um die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich zu erhalten.

- (3) VM4 Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagsaufnahme

Private Verkehrsflächen, wie Fußwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubauen

Begründung:

Der Ausbau der privaten Verkehrsflächen, wie Fußwege, Grundstückszufahrten, Stellplätze, Terrassen u.ä. mit wasserdurchlässigem Material unterstützt nachhaltig die Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Geltungsbereichs.

- (4) EH1 Erhalt der Baumgruppen am Spielplatz

Die Baumgruppen beidseitig des Spielplatzes sind zu erhalten. Sie sind, während der Freiräumung und Bebauung des angrenzenden Grundstücks vor Beschädigungen zu schützen

Begründung:

Eine Einrahmung des Spielplatzes schafft günstige Klimabedingungen auch im Sommer wie auch eine Verschattung während der intensiven Sonneneinstrahlung.

- ii) Beschreibung grünordnerischer Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen

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

- (1) A1 Anlegen von Gärten

Nicht überbaute Flächen der privaten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Begründung:

Die Eigenheimgrundstücke sind mittels Anlegen von Gärten zu begrünen, um den Eingriff in den Boden, Biotope, die Arten sowie das Klima und das Landschaftsbild anteilig auszugleichen. Hier korrespondieren die Festsetzungen A1 und A2 miteinander. Die Unzulässigkeit von Schottergärten wird an dieser Stelle mitankert, da dieser „Garten“-Typ die Temperatur nicht mindert, sondern zu einer weiteren Aufheizung beiträgt. Ebenso sind die grünen Pflanzen ein wichtiges Element für die Sauerstoffproduktion und die Aufnahme von CO₂.

(2) A2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Je 300² Grundstücksfläche sind ein Laubbaum oder 20 Laubsträucher zu pflanzen. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Begründung:

Die Pflanzung der Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken unterstützt den Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden und die Klimaregulation. Mit der zunehmenden Entwicklung der Bäume und Sträucher werden diese zu Teilhabitaten für Insekten, Vögel und Altbäume auch für Fledermäuse.

iii) Hauptartenliste

Bäume und Sträucher		
I.I	Für Maßnahme A3	Pflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern für den Wohngebietsrain
		Winterlinde <i>Tilia cordata</i>
		Gemeine Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>
		Feld-Ahorn <i>Acer campestre</i>
		Berg-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>
		Stiel-Eiche <i>Quercus robur</i>
		Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>
		Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>
		Gemeiner Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>
		Hasel <i>Corylus avellana</i>
		Hecken-Rose <i>Rosa corymbifera</i>
		Hunds-Rose <i>Rosa canina</i>
		Sal-Weide <i>Salix caprea</i>
		Eingrifflicher Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i>

I.1	Für Maßnahme A4	Pflanzung Laubsträuchern als freiwachsende Hecke	
		Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Hasel	<i>Corylus avellana</i>
		Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
		Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
		Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
		Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
		Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
		Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
		Spiere	<i>Spiraea nipponica</i>
		Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
I.1	Für Maßnahme A2	Pflanzung von Laubbäumen und Laubsträuchern für die Grundstücksgärten einschließlich Obstbäume	
		Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
		Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
		Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
		Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
		Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
		Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
		Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Hasel	<i>Corylus avellana</i>
		Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
		Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
		Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
		Apfel	„Baumanns Renette“
			„Boikenapfel“
			„Charlamowsky“
			„Croncels“
			„Danzinger Kantapfel“
			„Elstar“
			„Goldparmäne“
			„Grahams Jubiläum“
			„Gravensteiner“
			„Hasenkopf“
			„Jakob Lebel“
			„James Grieve“
			„Jonathan“
			„Kaiser Wilhelm“
			„Nelkenapfel“
			„Ontario“
			„Weißer Klarapfel“

		Birne	„Alexander Lucas“
			„Butterbirne“
			„Clapps Liebling“
			„Gute Graue“
			„Gute Luise“
			„Williams Christ“
			„Zuckerbirne“
			„Pastorenbirne“
		Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“
			„Ludwigs Frühe“
			„Morellenfeuer“
			„Rote Maikirsche“
			„Schattenmorelle“
		Pflaume	Hauszwetsche
			„Anna Späth“
			„Große Grüne Reneklode“
			„Bühler Frühzwetsche“
			„Kirkes Pflaume“
			„Königin Viktoria“
			„Mirabelle von Nancy“
			„Ontariopflaume“
			„President“
			„Wangenheims Frühzwetsche“
			„Spilling“
		Rote Johannisbeere <i>Ribes rubrum spec.</i>	<i>Ribes rubrum</i> „Rote Vierländer“ „Jonkheer van Tets“ „Heinemanns Rote Spätlese“
		Schwarze Johannisbeere <i>Ribes nigrum spec.</i>	<i>Ribes nigrum</i> „Lissil“
		Stachelbeere <i>Ribes uva-crispa spec.</i>	<i>Ribes uva-crispa</i> „Rote Triumphbeere“ „Weiße Triumphbeere“
		Himbeere <i>Rubus idaeus spec.</i>	<i>Rubus idaeus</i> „Golden Queen“ „Meeker“
		Brombeere <i>Rubus fruticosus spec.</i>	<i>Rubus fruticosus</i> „Dirksen Thornles“ „Wilsons Frühe“
I.1	Für Maßnahme A6	Für Waldumbau zum Mischwald/Klimawald mit Waldsaum als Vogelnährgehölz	
		Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>
		Gleditschie (dornenlos)	<i>Gleditsia triacanthos</i>
		Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
		Herbstflammen-Ahorn	<i>Acer x freemanii</i>
		Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
		Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
		Blumen-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
		Espe	<i>Populus tremula</i>

		Südlicher Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
		Baumhasel	<i>Corylus corluna</i>
		Scharlach-Eiche	<i>Quercus coccinea</i>
		Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
		Rot-Eiche	<i>Quercus rubra</i>
		Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i>
		Götterbaum	<i>Alinthus altissima</i>
		Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
		Silberweide	<i>Salix alba</i>
		Späte Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>
		Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>
		Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
		Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
		Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
		Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
		Hasel	<i>Corylus avellana</i>
		Bastardindigo	<i>Amorpha fruticosa</i>
		Erbsenstrauch	<i>Caragana arborescens</i>
		Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
		Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
		Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
		Felsenbirne	<i>Amelanchier spicata</i>
		Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
		Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus</i>
		Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
		Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
		Zwerg-Vogelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>
I.I	Für Maßnahme A2	Gräser, Wildblumen, Stauden Landschaftsrasen Gemeine Nachtkerze, Natternkopf, Weg-Warte, Scabiosen-Flockenblume, Odermennig, Blaue Lupine, Heide-Nelke, Sand-Strohblume, Besenrauke, Wermut, Scharfer Hahnenfuß, Wiesen-Salbei, Echtes Barbenkraut, Schmalblättriger Doppelsame, Huflattich, Aufrechtes Fingerkraut, Echte Goldrute, Kleiner Wiesenknopf, Hasenklée, Echter und Weißer Steinklee, Hopfenklee, Mittlerer Klee, Gemeiner Hornklee, Wilde Möhre, Futter Esparsette, Rainfarn, Tüpfel-Johanniskraut, Schierlings-Reiherschnabel, Kleine Bibernelle, Acker-Hornkraut, Taubenkropf-Leimkraut, Nickendes Leimkraut, Lämmersalat, Echtes Tausendgüldenkraut, Gemeiner Andorn, Gemeiner Holzzahn, Gemeine Schafgarbe, Gemeines Leimkraut, Acker-Witwenblume, Rundblättrige Glockenblume, Gemeiner Feinstrahl, Wiesen-Margerite, Gemeine Eberwurz, Gemeine Flockenblume, Wiesen-Bocksbart, Gemeines Habichtskraut	20 g/m ² + 8 g/m ²

5.6 Hinweise

5.6.1 Maßnahmen, die keinen Bodenbezug haben, weil sie sich außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befinden oder nicht städtebaulich begründbar sind:

- VM3 Vermeidung von Lärm- und Staubimmissionen während der Beräumung und der Bebauung
Alle Transport- und Bauarbeiten sind auf Grundlage des Landesimmissionsschutzgesetzes durchzuführen.
- A3 Pflanzung eines Wohngebietshains
Pflanzung eines Hains, 1.450 m², im Wohngebiet mit Bäumen und Sträuchern als Klimagehölz und Erholungsfläche. Die Baum- und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
- A2 Ansaat an Wildblumen reichen Magerrasen
Ansaat der Hainfläche, 2.250 m², mit an Wildblumen reichen Magerrasen. Die Wildblumen- und Grasarten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
- A5 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke
Pflanzung einer der Grünflächen A3 und A4 umfassenden freiwachsenden laubstrauchhecke mit einer Länge von 237 m. Die Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.
- AS1 Einbau von Stein-Wurzelstubbenhäufen in den Wohngebietshain
Schüttung von drei Stein-Wurzelstubbenhäufen mit einer Größe von jeweils 3 m³ in das Hainbiotop.
- AS2 Einbau von Findlings-Lesestein-Haufwerken
Einbau von zwei Findlings-Lesestein-Haufwerks mit einer Größe von 2 m³ und 4 m³.
- AS3 Anbringen von Nisthilfen
Anbringen von Nisthilfen für Höhlenbrüter mit Einflugöffnungen
4 Stück d= 24 bis 28 mm
3 Stück bis 32 mm
3 Stück bis 45 mm
- AS4 Anbringen von Fledermausquartieren
Es sind 8 Fledermausgroßraum- und Überwinterungshöhlen (1 FW) und 4 Fledermausrundkästen im Baumbestand des östlichen Waldbestandes anzubringen.

- AS Bauzeitenregelung
Alle bauvorbereitenden Maßnahmen zur Schaffung von Baufreiheit sind außerhalb der Brutzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen.
- E1 Waldersatz
Für den Eingriff in die Waldfläche ist die Genehmigung der Forstbehörde erforderlich. Mit der Genehmigung wird festgeschrieben in welchem Flächenverhältnis die Erstaufforstung zu erfolgen hat und welche Forstpflanzen zu verwenden sind. Es ist eine Pflege von fünf Jahren durchzuführen.

5.6.2 Ordnungswidrigkeiten:

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

5.6.3 Denkmalschutz:

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

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

5.6.4 Kampfmittel:

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

5.6.5 Artenschutz:

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

6. Sonstige Hinweise

6.1 Größe und Qualität der Pflanzen

- **Baumpflanzung Haun**
Die Laubbäume Eiche, Winterlinde und Rotbuche haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm. Die weiteren Laubbäume haben die Qualität verpflanzte Heister, mit Ballen, und eine Größe von 150 - 200 cm und einen Stammumfang ab 6 cm. Die Laubsträucher haben die Qualität verpflanzter Strauch, sind wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch und haben 3 bis 4 Triebe.
- **Baumpflanzungen als Einzelbaum (Solitär)**
Die Baumarten für die Pflanzungen haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.
- **Obstbaumpflanzungen**
Die Obstbäume für die Pflanzungen auf den Grundstücken haben die Qualität, Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm.
- **Brombeeren**
Ausläufer mit Topfballen.

6.2 Schutz der Pflanzungen

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

6.3 Pflegezeitraum und Pflegemaßnahmen

- Pflanzungen
Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher sind 4 Jahre zu pflegen (ein Jahr erweiterte Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege). Bei Verlusten sind diese entsprechend den Arten und bei den Obstbäumen gemäß den gewählten Sorten zu ersetzen.
- Ansaaten
Die Ansaaten sind 1 Jahr zur Sicherung des Bestandes fachgerecht zu pflegen.

6.4 Ökologische Baubegleitung

Auf Grund des Eingriffs durch Baumaßnahmen ist eine Ökologische Baubegleitung unbedingt erforderlich. Für den Bereich der Gehölzerhaltung/-pflege wie auch der Pflanzungen und Saaten ist sachkundige Personen erforderlich. Die jeweiligen spezifischen Baubegleitungen ergeben sich aus den festgesetzten Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen des B-Planes. Die Ökologische Baubegleitung ist somit als fachliche Unterstützung für die Sicherstellung des Schutzes der Brutvögel im Geltungsbereich wie in dessen unmittelbarer Nachbarschaft einzusetzen. Ebenso ist die fachkundige Person für die Unterstützung bei der Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die ökologische Baubegleitung hat:

- mit Vorbereitung der Baustelleneröffnung zu beginnen,
- die Einhaltung der jährlichen Bauzeitdauer außerhalb der Fortpflanzungszeiten der Brutvögel zu sichern,
- bei eventuellen Arbeiten während der Brutzeiten ist die betroffene Fläche vor der Bautätigkeit durch einen Ornithologen oder eine artenschutzfachkundige Person auf Niststätten zu untersuchen,
- die Durchführung (Pflanzung und Saat) der Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren,
- die Artenschutzmaßnahmen einschließlich der Herstellung der Strukturelemente, die Auswahl der Standorte für die Wurzelstubbenschüttungen und Findlings-/Lesestein-Haufwerke zu begleiten und
- endet mit der Abnahme der Maßnahmen nach der erweiterten Fertigstellungspflege also ein Jahr nach der Anpflanzung bzw. Saat.

6.5 Monitoring (2 Jahre)

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

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

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

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) prüft, ob nach § 44 ff. BNatSchG Verbotsbestände bestehen, und welche Regelungen bei Funden getroffen werden müssen. Er ist zusammen mit dem Umweltbericht jeweils als Anhang dieser Begründung Teil des Bebauungsplans.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen der baulichen Nutzung

Die ausgeübte bauliche Nutzung hat keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde.

8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Bei einer erwartbaren Bebauung mit bis zu ungefähr 25 Wohngebäuden ist ein ungefährer Zuzug von 25 Familien möglich. Diese Einwohnerentwicklung hat keinen Einfluss auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt Cottbus/Chósebuz.

8.3 Verkehr

Die geplante Bebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsstroms in der Stadt zur Folge haben. Der Zielverkehr ist aufgrund der primären Wohnnutzung als normal zu erwarten, was auch auf den Quellverkehr zutrifft.

8.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Gebiet wird keinen signifikanten Einfluss auf die Ver- und Entsorgung der Stadt Cottbus/Chósebuz haben.

8.5 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen.

8.6 Flächenbilanz

Flächenaufteilung zur 1. Änderung des B-Plans „Waldparksiedlung“		
Geltungsbereich	29.044,3 m ²	2,90 ha
WA gesamt	27.458,0 m ²	2,74 ha
private Verkehrsfläche	433,4 m ²	0,04 ha
öffentliche Verkehrsfläche	638,6 m ²	0,06 ha

Tabelle 1: Flächenbilanz

9. Verfahren

Die Änderung des Ursprungsbebauungsplans „Waldparksiedlung“ dient der zusätzlichen Zulässigkeit von Wohnnutzungen in der Stadt Cottbus/Chósebus. Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Aufstellungsbeschluss

Am 23. Februar 2022 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldparksiedlung“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 4/2022 vom 26.03.2022 bekannt gemacht.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

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

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]).

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

11. Anhang

Artenschutzfachbeitrag vom Projektierungsbüro Landschaft*Park*Garten Dipl.-Ing. Marianne Petras (Stand Oktober 2023)

Umweltbericht vom Projektierungsbüro Landschaft*Park*Garten Dipl.-Ing. Marianne Petras (Stand Oktober 2023)