

Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“

Stadt Cottbus/Chóšebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

(Kartengrundlage: Geoportal Cottbus/Chóšebuz, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>)

Erläuterungsbericht

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

Verfahrensstand: Vorentwurf

Cottbus/Chóšebuz, 19.04.2023 mit Ergänzungen vom 31.08.2023



Impressum

Verfahrensträger

Stadt Cottbus/Chósebuz
Karl-Marx-Str. 67
03046 Cottbus

Auftraggeber

Frau Kristine Kaiser
Dissener Straße 9
03055 Cottbus

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

Hinweis

In diesem Dokument wird auf eine geschlechterneutrale Sprache geachtet. Insbesondere im Zusammenhang mit Rechtsvorschriften kommt es jedoch aus Gründen der Lesbarkeit vor, dass lediglich die männliche Form verwendet wird. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter und beinhalten keine Wertung.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Änderung des Planaufstellungsverfahrens	6
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	6
1.4 Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Ausgangssituation	8
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	8
2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	9
2.3 Verkehrserschließung	9
2.4 Ver- und Entsorgung	9
2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie	9
2.6 Altlasten und Kampfmittel	10
2.7 Wald	10
3. Planungsbindungen	11
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
3.2 Raumordnung und Landesplanung	11
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóśebuz 2035	12
3.5 Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus	13
3.6 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóśebuz	13
4. Planungskonzept	14
4.1 Parzellierungs- und Erschließungskonzept	14
4.2 Planungsalternativen	14
5. Inhalte des Bebauungsplanes	15
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	18
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung	18
6. Umweltbelange	20
6.1 Einleitung	20
6.2 Biotopbeschreibung	20
6.3 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung	20
7. Auswirkungen der Planung	21
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
7.2 Natur, Landschaft, Umwelt	21
7.3 Emissionen und Immissionen	21
7.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	21
7.5 Kosten und Finanzierung	22
7.6 Städtebauliche Flächenbilanz	22
8. Verfahren	23
8.1 Verfahrensübersicht	23
8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	23



8.3	Unterrichtung der Öffentlichkeit	23
8.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	23
8.5	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	24
9.	Rechtsgrundlagen	25



1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ befindet sich im Ortsteil Sielow der Stadt Cottbus/Chóśebuz im nordwestlichen Stadtgebiet an der Stadtgebietsgrenze. Das Plangebiet liegt an der Dissener Straße im planungsrechtlichen Außenbereich zwischen bestehender Bebauung. Westlich grenzen Pferdekoppeln an den Geltungsbereich. Das Plangebiet ist weitgehend als Waldfläche anzusprechen, die sich nach Norden fortsetzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,76 ha und folgende Flurstücke der Gemarkung Sielow, Flur 005: 445, 447 (teilweise).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt im Westen durch die Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 447 und 264 sowie im Süden durch die Grenze zwischen den Flurstücken 445 und 269 und deren Verlängerung. Im Norden grenzt sich das Plangebiet zu den Flurstücken 264 und 268 ab. Im Osten wird die Geltungsbereichsgrenze durch die Flurgrenze zwischen Flur 005 und Flur 003 der Gemarkung Sielow definiert.



Abb.: Luftbild des Plangebietes und näherer Umgebung | o. M.¹

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des

¹ Orthophoto und ALKIS Daten, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) festgesetzt.

1.2 Änderung des Planaufstellungsverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sollte im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ erfolgte am 26.10.2022 und wurde am 19.11.2022 im Amtsblatt Nr. 15 veröffentlicht. Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 19.04.2023 bis zum 19.05.2023 statt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde abgesehen.

Das Bundesverwaltungsgericht in Leipzig hat am 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Grund dafür ist, dass der § 13b BauGB gegen Art. 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-RL) verstößt. Der Art. 3 Abs. 1 SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Ob dies der Fall ist, bestimmen die Mitgliedstaaten nach Art. 3 Abs. 5 SUP-RL für die jeweiligen Pläne entweder durch Einzelfallprüfung, Artfestlegung oder eine Kombination entsprechend Art. 3 Abs. 3 und 4 SUP-RL. Der § 13b BauGB entspricht einer Artfestlegung, welche gewährleisten muss, dass erhebliche Umweltauswirkungen von vornerein ausgeschlossen sind. Die Regelung zur Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil sind jedoch nicht geeignet erhebliche Umweltauswirkungen grundsätzlich auszuschließen, wodurch der § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar ist.²

Bebauungspläne, welche sich in einem Planaufstellungsverfahren gem. § 13b BauGB befinden, sind demnach in ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB oder in das Regelverfahren zu überführen. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist für den Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ nicht anwendbar, da das Plangebiet keine Außenbereichsinsel innerhalb des planungsrechtlichen Innenbereichs darstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ erfolgt nun im Regelverfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird mit dem gegenständlichen Erläuterungsbericht vom 23.09. bis zum 01.10.2023 nachgeholt. Für den Bebauungsplanentwurf wird ein Umweltbericht entsprechend Anlage 1 zum Baugesetzbuch erarbeitet.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung waren die konkreten Entwicklungsabsichten des Flächeneigentümers, welcher beabsichtigt auf der Fläche ein Wohngebiet mit acht Grundstücken zu entwickeln.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der gesamtstädtischen, städtebaulichen Zielstellung, Wohnraum in unterschiedlichsten Wohnformen, jedoch insbesondere auch familiengerechten Wohnraum im Sinne von Einfamilienhäusern zur Verfügung zu stellen (vgl. 1.4 und 3.6). Aufgrund der planungsrechtlichen Zuordnung des Plangebietes zum Außenbereich wäre ohne das angestrebte formelle Planverfahren eine Wohnnutzung im Plangebiet unzulässig.

² Pressemitteilung Bundesverwaltungsgericht Nr. 59/2023 vom 18.07.2023 <https://www.bverwg.de/de/pm/2023/59>



1.4 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Mobilisierung von Wohnbauland, aufgrund einer steigenden Nachfragesituation im Stadtgebiet von Cottbus/Chóšebuz. Mit der Planungsabsicht folgt die Stadt dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035“ (INSEK 2019) sowie dem „Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz“ (WoKo 2021).

Dem INSEK 2019 entsprechend ist die Förderung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformen ein wesentlicher Bestandteil zur Sicherung und Profilierung der städtischen Wohn- und Lebensqualität. Dem WoKo 2021 nach besteht bis 2040 ein Neubaubedarf von rd. 290 WE/Jahr. Dabei besteht eine erhöhte Nachfrage an Einfamilienhäusern bzw. familiengerechten Wohnformen.

Mit der Bauleitplanung werden gem. § 1 Abs. 6 BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Ortsbildes berücksichtigt.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Cottbuser Stadtzentrums im ländlich geprägten Ortsteil Sielow am nördlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich ist über die Dissener Straße erschlossen, welche als Sielower Chaussee und Sielower Landstraße Richtung Cottbuser Stadtzentrum führt sowie in nördlicher Richtung nach Dissen. Die Altstadt von Cottbus/Chóšebuz ist ca. 5,5 km und der Hauptbahnhof Cottbus/Chóšebuz ca. 7 km vom Plangebiet entfernt.



Abb.: Einordnung des Geltungsbereiches (rot dargestellt) in die Umgebung | o. M.³

Der Ortskern von Sielow ist geprägt durch Drei- und Vorseitenhöfe, der restliche Ort überwiegend durch Einzelhäuser. Im Osten von Sielow, an der Lutki-Grundschule ist eine stark verdichtete Reihenhaussiedlung prägend.

Der Ortsteil Sielow verfügt über mehrere Bildungseinrichtungen, darunter zwei Schulen, zwei Kindertagesstätten und einen Hort. Des Weiteren sind ein Arzt für Allgemeinmedizin, zwei Zahnärzte, Fußpflege, ein mobiler Betreuungsdienst und eine Physiotherapiepraxis im Ortsteil ansässig. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten stellen zwei Bäckereigeschäfte in Sielow und das Cottbus-Center mit verschiedensten Geschäften sowie ein Aldi-Markt im Ortsteil Schmellwitz/Gewerbegebiet Cottbus Nord dar.

In Sielow sind ungefähr 20 Vereine tätig, wie zum Beispiel ein Reitverein und ein Trachtenverein, welche Aktivitäten anbieten und den Ortsteil durch Veranstaltungen beleben.

³ Geoportal Cottbus, <https://geoportal.cottbus.de/cottbus/cardoMap.aspx>



2.2 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Derzeit befindet sich innerhalb des gesamten Geltungsbereiches Wald (vgl. 2.7). Die beiden Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich vollständig in privatem Eigentum.

2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Dissener Straße, der Landesstraße 511. Die Landesstraße ist ca. 6 m breit und zu den Seiten schließen sich ca. 3 m breite grüne Flächen an. Ein Fuß- oder Radweg ist nicht vorhanden. Die Dissener Straße führt von Dissen nach Sielow, wo sie als Sielower Chaussee weiterführt Richtung Stadtzentrum Cottbus/Chóśebuz. Südlich der Ortslage Sielow mündet die Landesstraße 511 in die Landesstraße 51, welche von Straupitz über Burg (Spreewald) in die Cottbuser Innenstadt führt. In ca. 10 km Entfernung befinden sich die Autobahnanschlussstellen Cottbus-West und Cottbus-Ost (A15). Über die Autobahn sowie den ca. 7 km entfernten Cottbuser Hauptbahnhof besteht Anschluss an die Hauptstadt Berlin.

Der Hauptbahnhof ist werktags stündlich über die ca. 200 m entfernten Bushaltestellen Sielow, Mühle und Sielow, Sportplatz mit der Regionalbuslinie 44 (Burg – Cottbus, Hauptbahnhof) sowie über die ca. 300 m entfernte Bushaltestelle Sielow, Feuerwehr mit der Buslinie 15 (Sielow – Cottbus, Hauptbahnhof) erreichbar. Am Sonntag bedient die Regionalbuslinie 44 die Haltestellen tagsüber im 2-Stundentakt. Die Haltestellen Sielow, Sporthalle und Sielow, Feuerwehr werden an Schultagen zu Schulzeiten sechsmal von der Buslinie 24 (Sielow – Cottbus, Straupitzer Straße/Cottbus, Neu Schmellwitz Zuschka) angefahren.

Mit einem Abstand von ungefähr 800 m, führen westlich von Sielow der regional bedeutsame Gurkenradweg sowie der Leichhardt-Trail entlang.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das Trinkwasser-, Abwasser-, Strom- und Gasnetz angebunden.

Eine im östlichen Plangebiet parallel zur Dissener Straße verlaufende Trinkwasserleitungen muss bei der Umsetzung der Planung in den öffentlichen Straßenraum umverlegt werden. Das Niederschlagswasser ist, wie bisher, vor Ort zu versickern. Ein Anschluss an einen Regenwasserkanal besteht nicht.

2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie

Die Geländehöhe im Plangebiet beträgt 62,6 m ü. NHN bis 63,2 m ü. NHN. Der Höhenunterschied innerhalb des Geltungsbereiches beträgt somit bis zu 0,6 m.

Entsprechend der Bodenübersichtskarte des LGBR sind im Plangebiet Vega-Gleye überwiegend aus Auenlehmsand über Auensand und gering verbreitet aus Auenlehm über Auensand vorherrschend. Die Geologische Karte beschreibt die Böden im Gebiet als humosen Fein- und Mittelsand, zum Teil mit Muddelagen, seltener mit verschwemmten Torflagen.⁴

Das Plangebiet ist durch kein Überschwemmungsgebiet, kein Trinkwasserschutzgebiet, kein Hochwasser-Risikogebiet und kein Gewässer zweiter Ordnung betroffen.

⁴ Geoportal LGBR Brandenburg, Bodenübersichtskarte BÜK300 und Geologische Karte 1:25.000, <https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>



2.6 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten- oder Kampfmittelverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt. Angaben hierzu werden im Zuge der frühzeitigen Trägerbeteiligung erwartet.

2.7 Wald

Im Plangebiet ist durch die zuständige Oberförsterei Wald gem. § 2 LWaldG festgestellt worden. Die betroffene Waldfläche entspricht der Größe des Plangebietes von ca. 0,76 ha. Das Verfahren zur Waldumwandlung wird, durch die vom Vorhabenträger beauftragte Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH (BFU), in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde parallel zur Bebauungsplanaufstellung vorbereitet und durchgeführt. Der Bebauungsplan wird demnach im weiteren Verfahren forstrechtlich qualifiziert, die entsprechenden Verträge zwischen Vorhabenträger und zuständiger Forstbehörde müssen vor Satzungsbeschluss vorliegen.



3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Außenbereich ist eine reine, beziehungsweise überwiegende Wohnnutzung grundsätzlich unzulässig. Daher ein Bebauungsplan aufgestellt, um für Ein- bis Zweifamilienhäuser Planungsrecht zu schaffen.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die Stadt Cottbus/Chósebus ist laut Festlegungskarte und Ziel 3.5 des LEP HR ein Oberzentrum. In Oberzentren sind hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.

Das Ziel 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) fordert, dass durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete, eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splittersiedlungen (Ziel 5.4 Verhinderung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) vermieden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden soll. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2) und es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4).

Gem. Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 sind im weiteren Metropolraum die Ober- und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Somit ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald.

Verbindliche Regionalplanung ist der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (veröffentlicht 1998). Der Teilregionalplan enthält für das Plangebiet keine Vorgaben.

Des Weiteren wurde der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ am 17. Juni 2021 beschlossen und am 22.12.2021 veröffentlicht. Dieser definiert die Stadt Cottbus/Chósebus als Oberzentrum. Von den Vorgaben zu den Grundfunktionalen Schwerpunkten ist die Stadt Cottbus/Chósebus und das Plangebiet daher nicht betroffen.

Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Ziele hinaus bestehen für das Vorhaben keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus in der Planfassung vom 07.02.2022 (in den Gebietsgrenzen vom 06.08.2003) ist innerhalb des Plangebietes eine Wohnbaufläche (rot) dargestellt. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen weitere Wohnbauflächen an. Auf der anderen Seite der, als Hauptverkehrsstraße dargestellten, Dissener Straße (gelb) sind gemischte Bauflächen (braun) verortet.

Westlich des Geltungsbereiches grenzt eine Flächen für die Landwirtschaft (Acker-, Wiesen-, Ödlandflächen; hellgrün) an, welche wiederum größtenteils von Flächen für Wald (dunkelgrün) umgeben ist.

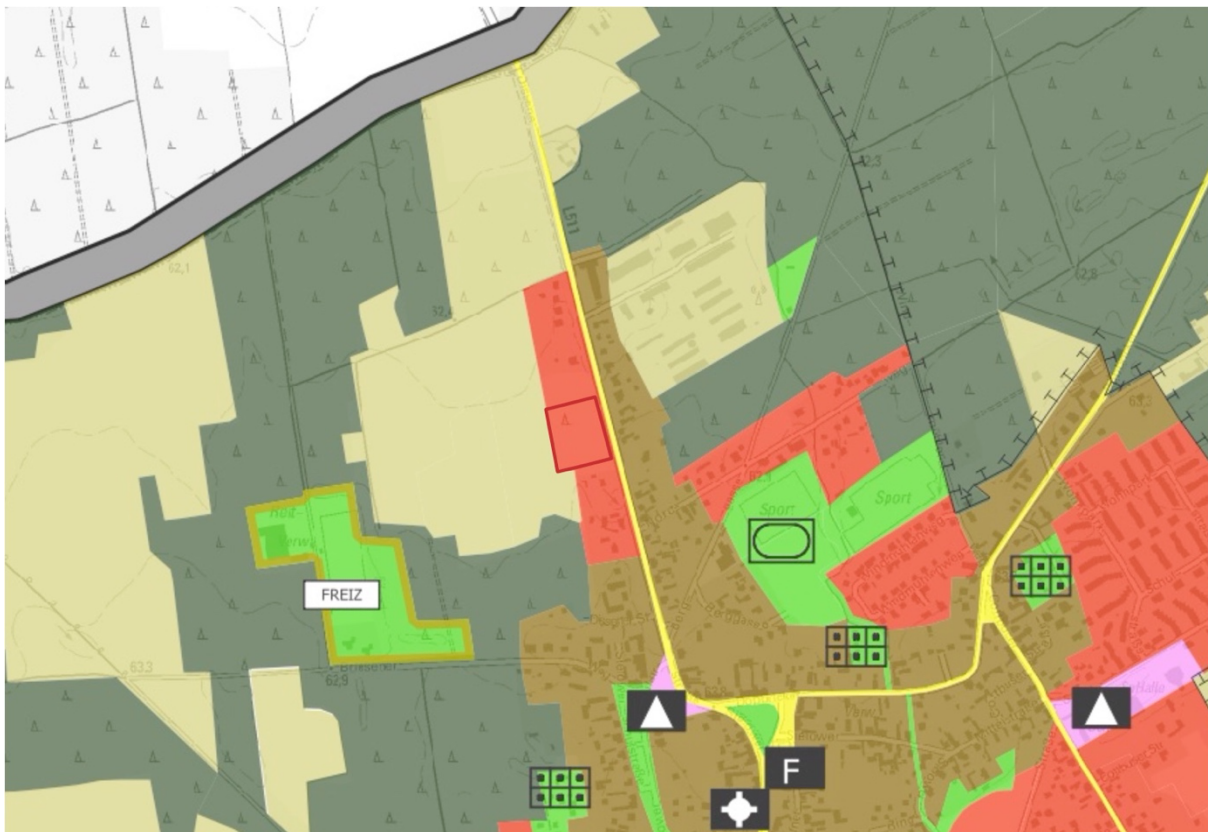


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Geltungsbereich rot dargestellt) | o. M.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Ausgehend von der Darstellung von Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóšebuz 2035

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chóšebuz 2035 (INSEK 2035) vom April 2019 beschreibt unter Punkt 3.1 „Stadtstruktur und Wohnen“ die Wohnraumversorgung und -entwicklung. In den dörflich geprägten Ortsteilen in randstädtischer Lage sind demnach überwiegend lockere Wohnbebauungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden. Für diese Typologie besteht seit 2016 ein erhöhter Neubaubedarf.

Das Zentrale Vorhaben Nr. 6 „Sicherung und Weiterentwicklung der ländlich geprägten Ortskerne – unser Ortsteil hat Zukunft“ beschreibt Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der insgesamt 12 ländlich geprägten Ortsteile in Cottbus/Chóšebuz. Unter anderem gehört zur Entwicklung guter Rahmenbedingungen, für ein selbstbestimmtes und qualitätsvolles Leben im Dorf, die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie eine behutsame und nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung.

Das INSEK 2035 verweist zur detaillierten Darstellung aller Maßnahmen auf das Entwicklungskonzept für die ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chóšebuz.



3.5 Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus

Das Ortsentwicklungskonzept (OEK) vom Oktober 2017 entwickelte Leitlinien und Projekte für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chóšebuz. Dazu wurde das Leitbild „Eine nachhaltige, behutsame Ortsteilentwicklung unter Wahrung der individuellen Eigenarten und unter Beachtung der Wechselwirkung zu den Funktionen der Gesamtstadt“ definiert.

Der Ortsteil Sielow ist der größte der 12 ländlich geprägten Ortsteile in Cottbus/Chóšebuz. Als Stärke des Ortsteils wird die gute Infrastrukturausstattung hervorgehoben. Die Sielower Chaussee und der begleitende öffentliche Raum sind identitätsstiftend gestaltet.

Die Sielower Chaussee/Dissener Straße wird als belastende Verkehrsführung dargestellt. Zudem weist die Dissener Straße Defizite in der Straßenraumgestaltung auf. Weitere Aussagen werden für das Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht getroffen.



Abb.: Auszug aus dem OEK (Geltungsbereich gelb dargestellt) | o. M.

3.6 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz

Das Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung aus dem Jahr 2021 (WoKo 2021) analysiert die aktuelle Situation und die zukünftigen Bedarfe bei der Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

Die Wachstumsziele der Stadt sowie der Strukturwandel führt zu akuten Handlungsbedarfen. Das Entwicklungsziel ist eine Differenzierung des Wohnungsangebotes insbesondere im Neubausektor, der die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen insbesondere von Familien und Senior:innen gerecht wird. Für das Plangebiet wird ein Wohnraumpotenzial mit mittelfristiger Realisierbarkeit dargestellt. Zudem wird bis zum Jahr 2030 von einer steigenden Neubaunachfrage (Ein- und Mehrfamilienhäuser) ausgegangen.⁵

⁵ Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chóšebuz, S. 111 u. S. 205

4. Planungskonzept

4.1 Parzellierungs- und Erschließungskonzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von maximal acht Ein- bis Zweifamilienhäusern an der Dissener Straße. Die Erschließung von vier Grundstücken erfolgt unmittelbar über die Dissener Straße. Weitere vier, rückwärtig liegende Grundstücke sollen hingegen über zwei Grundstückszufahrten erschlossen werden.

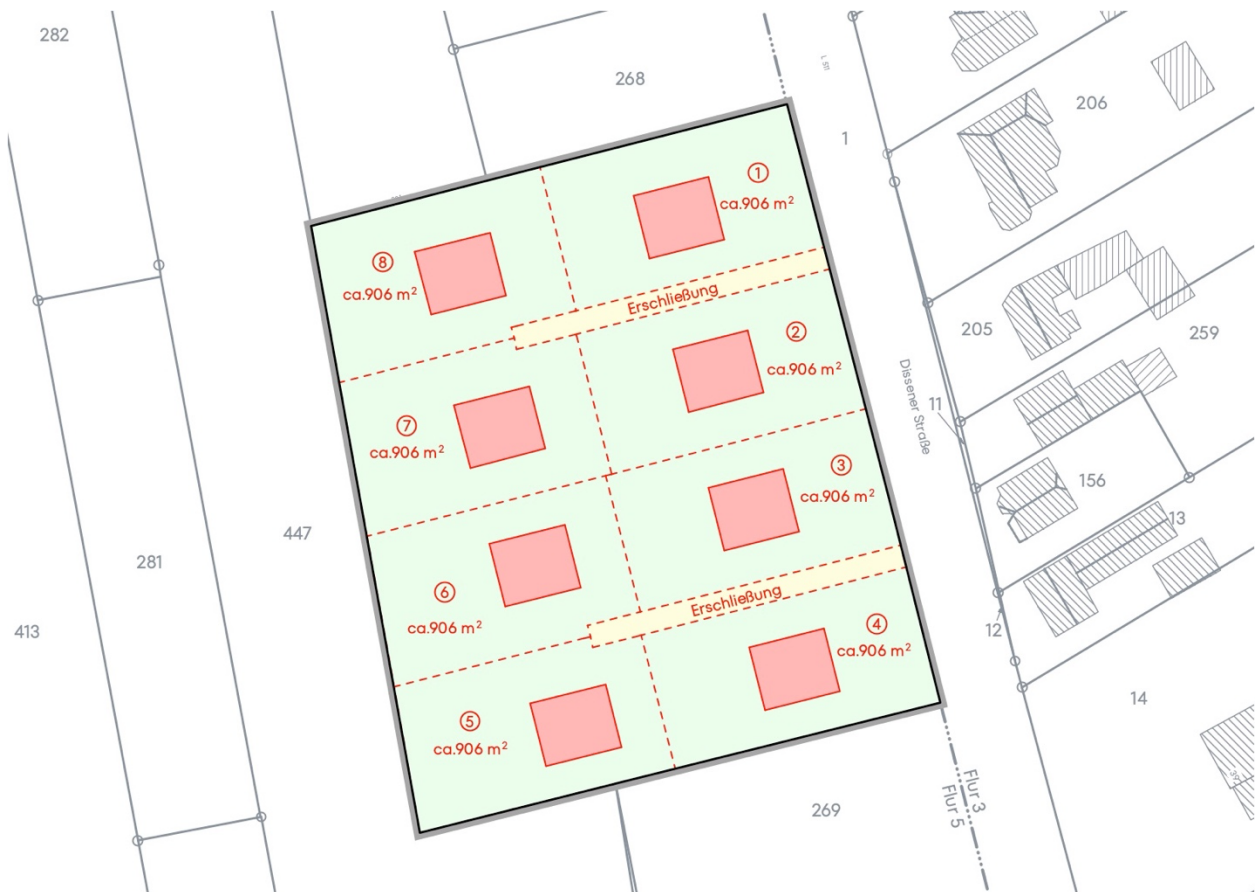


Abb.: Parzellierungs- und Erschließungskonzept | o. M.

Zur Eingliederung in das bestehende ländlich geprägte Ortsbild, wird für die vorderen Grundstücke die Dachform und -neigung festgesetzt. Bei den westlich liegenden Grundstücken wird auf Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen verzichtet, da diese durch ihre Lage in zweiter Reihe als nicht ortsbildprägend eingestuft werden.

Der Mindestabstand der Gebäude zur Dissener Straße hin orientiert sich an den Vorgartenzonen der umliegenden Bebauung.

4.2 Planungsalternativen

Vergleichbare Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes sind rar in der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Zudem müssen die Eigentümer der Flurstücke kooperativ sein und die Planung befürworten. Gleichwertige Planungsalternativen sind insofern nicht vorhanden.



5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ setzt die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 fest und entspricht damit den Inhalten des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chóśebuz, welcher eine Wohnbaufläche darstellt. Die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete ermöglicht neben der Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dadurch wird die typische Nutzungsdurchmischung des ländlich geprägten Ortsteils im Plangebiet grundsätzlich ermöglicht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 300 m² zulässig.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf höchstens 300 m² (sogenannte Cottbuser Nachbarschaftsläden) für der Versorgung des Gebiets dienende Läden erfolgt auf Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Cottbus/Chóśebuz. Demnach haben Läden mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment bis zu dieser Größe keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Die in Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Der Ausschluss begründet sich darin, dass Tankstellen, aufgrund ihrer baulichen Ausprägung, ihres Flächenbedarfs und dem hohen Grad an zusammenhängender versiegelter Fläche, den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegenstehen. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben ist aufgrund der Zielstellung der Neuausweisung von Wohnbaugrundstücken nicht vertretbar. Zur Vermeidung potenzieller Konflikte zwischen Wohn- und Nichtwohnnutzungen werden ferner Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, da aufgrund ihres öffentlichen Charakters von zeitweilig beträchtlichem Besucherverkehr auszugehen ist. Aufgrund der baulichen Ausprägung von Anlagen für Verwaltungen sichert deren Ausschluss zusätzlich die Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude, verhindert die Entstehung ortsuntypischer Mehrfamilienhäuser. Die Festsetzung ermöglicht in Verbindung mit der Festsetzung zur Größe der Baugrundstücke höchstens 16 neue Wohneinheiten. Grundsätzlich ist mit der Entstehung von Einfamilienhäusern zu rechnen.



5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), gem. § 19 BauNVO

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Festsetzung zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und die höchst zulässigen Zahl der Vollgeschosse erfolgt entsprechend des umgebenden Bestandes und der geplanten Haustypologien. In Kombination mit der Festsetzung zu den Grundstücksgrößen ermöglicht die festgesetzte GRZ von 0,4 ausreichend Spielraum für eine angemessene Bebauung und sichert zugleich ein größtmögliches Maß an nicht überbauter und unversiegelter Grundstücksfläche. So entspricht die GRZ 360 m² bei einer Grundstücksgröße von 900 m² und 440 m² bei einer Grundstücksgröße von 1.100 m².

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden dürfen. Da im Bebauungsplan dahingehend keine abweichende Festsetzung getroffen wird, werden diese Überschreitungsmöglichkeiten entsprechend bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 für die Baugebiete wirksam. Dies bedeutet, dass in Summe maximal 60 % des jeweiligen Baugrundstückes überbaut bzw. versiegelt werden kann und entsprechend mindestens 40 % einer gärtnerischen Nutzung zur Verfügung steht. Die Gesamt-GRZ entspricht folglich 540 bis 660 m², in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, gem. § 20 BauNVO

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen führt zu einem städtebaulich ortstypischen Bild. Gem. § 88 Abs. 2 S. 1 BbgBO gilt für die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses § 2 Abs. 4 der BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008. Demnach gelten Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung in denen Aufenthaltsräume möglich sind als Vollgeschosse. In der Umgebung sind viele Gebäude mit zwei Vollgeschossen vorhanden, dabei ist das zweite Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet.

5.1.3 Größe der Baugrundstücke

Grundstücksgrößen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten und 1.100 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzung einer Mindestgröße für Baugrundstücke von 900 m² sowie einer maximalen Grundstücksgröße von 1.100 m² für das Allgemeine Wohngebiet dient der Einhaltung einer angemessenen, dörflichen Bebauungsstruktur und verhindert atypisch kleine Grundstücke und damit den Eindruck eines sehr dichten und wenig durchgrüntes Gebietes mit Einzelhausbebauungen. Die definierte Mindestgrundstücksgröße stellt ein ausgeglichenes Verhältnis zur festgesetzten GRZ sicher. Die Regelung zur Maximalgröße wird im Hinblick auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden getroffen.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Baugrenzen und Bauweise, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Baugebiet erfolgt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Baufensterausweisung mittels Baugrenzen. Die Baufenstertiefe lässt flexible Baukörperstellung und -ausbildung zu. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche ist aus dem nördlich und südlich angrenzenden Gebäudebestand abgeleitet.



Die Festsetzung einer offenen Bauweise wird entsprechend der umgebenden Siedlungsstruktur und den Zielstellungen des Bebauungsplanes getroffen.

Einzel- und Doppelhäuser, gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht dem dörflichen Charakter des ländlich geprägten Ortsteil Sielow. Reihenhäuser und Hausgruppen sind unzulässig.

5.1.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten A und B sowie B und C stellt zugleich die Straßenbegrenzungslinie dar.

Die textliche Festsetzung definiert zusammen mit den zeichnerisch festgesetzten Punkten A, B und C den Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Straßenverkehrsfläche.

5.1.6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in einer Tiefe von 6,0 Metern, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, gem. textl. Festsetzung 3.1, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen, im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der Vorgartenzone entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Dissener Straße ist aus der umgebenden Bestandsbebauung abgeleitet worden.

Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes, indem bauliche Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgehen, innerhalb der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Bereiche, ausgeschlossen werden.

Nebengebäude sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Jedoch ist der Begriff der baulichen Anlage weiter gefasst als der der Nebengebäude. So sind unter Nebengebäude nur diejenigen baulichen Anlagen zu verstehen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht. In Anlehnung an die Brandenburgische Bauordnung sind Nebengebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die geeignet sind, von Menschen betreten zu werden oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Entsprechend sind alle weiteren Nebenanlagen, wie beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten, Einfriedungen, nicht überdachte Fahrradstell- oder Müllsammelplätze von der textlichen Festsetzung nicht erfasst und in der Vorgartenzone zulässig. Zusätzlich sind nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen und Carports in der Vorgartenzone unzulässig. In Verbindung mit dem Ausschluss von Schottergärten wird eine weitgehend grüne Gestaltung dieser Bereiche gewährleistet.

Ausgenommen von der Freihaltung der Vorgartenzone von baulichen Anlagen sind aus organisatorischen Gründen bauliche Nebenanlagen zur Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern, deren Grundfläche 10 m² nicht überschreiten.

5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Flächen d-e-f-g-d sind jeweils zwischen den Linien d-e und f-g durchgängig mindestens 3,0 m breite Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 liegenden Baugrundstücke sowie der zuständigen Erschließungsträger zu belasten.



Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten stellen jeweils einen 5,0 m breiten Korridor dar, innerhalb dessen nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die grundbuchlich einzutragenden Rechte verortet werden. Durch die zeichnerische Ausweisung der Gesamtfläche, des Anfangs- und Endpunktes sowie die ergänzende textliche Festsetzung zur tatsächlichen Mindestbreite ist die Festsetzung des Geh-, Fahr und Leitungsrechtes hinreichend bestimmt. Eine Einschränkung oder Belastung des Eigentümers ist nicht zu erwarten, da sich sowohl die belastenden als auch die begünstigten Grundstücke im Eigentum einer Person befinden.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Baumpflanzungen, gem. § 9. Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist pro 550 m² angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität StU 14/16 zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, werden Baumpflanzungen auf den Grundstücken festgesetzt. Dies sichert die städtebauliche Einbindung der Baugrundstücke in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Bei Grundstücksgrößen entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 sind mindestens 14 Bäume neu zu pflanzen. Baumneupflanzungen verringern zudem die Luftstoffimmissionen. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden am Pflanzstandort verbessert (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung).

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

5.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 40 m² nur mit Walm-, Krüppelwalm- oder Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 20° und höchstens 50° zulässig.

Bei der, auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO, getroffenen Festsetzung von Walm-, Krüppelwalm- und Satteldächer sowie Steildächern (Dachneigung $\geq 20^\circ$) mit einer Dachneigung von 20° bis 50° für Hauptgebäude, handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift. Diese wurde abgeleitet aus der Umgebung und bewahrt das dörflich geprägte Orts- und Landschaftsbild zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin. Für das rückwärtig liegende WA 1 wird diese Vorschrift als entbehrlich geachtet, da diese Gebäude von dem öffentlich Raum heraus, als nicht prägend erachtet werden.

Auf die Festsetzung einer Frischrichtung wird bewusst verzichtet, da sich diese aus der Umgebung, mit teils trauf- sowie giebelständigen Bestandsgebäuden nicht ableiten lässt.

Anlagen bis zu 40 m² können Doppelgaragen darstellen, bei dieser kleinen Gebäudegröße ist die Festsetzung einer bestimmten Dachgestaltung entbehrlich.

5.3.2 Ausschluss von Schottergärten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten.



Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 der BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Ergänzend dazu ermächtigt § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO Schottergärten über eine örtliche Bauvorschrift zu verbieten. Diese kann in einem Bebauungsplan gem. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO als Festsetzung aufgenommen werden. Die Festsetzung wird darin begründet, dass Schottergärten dem Charakter des ländlich geprägten Ortsteils Sielow und somit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild widersprechen. Zusätzlich stellt die Festsetzung ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone dar. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind.



6. Umweltbelange

6.1 Einleitung

Schutzgebiete von Natur und Landschaft gem. §§ 21-26 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt. Die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da sich der Planbereich nicht im Einflussbereich von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) befindet.

Die Ersteinschätzung hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter erfolgt unter Punkt 7.2 Auswirkung auf Natur, Landschaft und Umwelt.

Eine ausführliche Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), c), d) BauGB erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf.

6.2 Biotopbeschreibung

Derzeit befindet sich im Plangebiet eine Waldfläche, welche vorwiegend durch Kiefern geprägt und vereinzelt mit Birken und anderen Baumarten durchsetzt ist.

6.3 Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung

Aufgrund der Waldumwandlung wurde das Plangebiet zuletzt im Januar 2023 durch das Büro MEP Plan GmbH Naturschutz, Forst- & Umweltplanung begangen. Im Februar 2019 wurde bereits ein Ameisenhügel gekennzeichnet. Mit Beginn der letzten Vegetationsphase wurde eine Kontrolle aller Gehölze auf das Vorkommen geschützter Arten (insbesondere Vögel, Fledermäuse, xylobionte Käfer) durchgeführt. Die Waldameisen wurden ebenfalls untersucht. Der Untersuchungsumfang wurde im Vorwege mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chóšebuz abgestimmt. Die Ergebnisse werden im späteren Bebauungsplanentwurf dargestellt.

Im Zuge der Trägerbeteiligung sind zudem Hinweise zum Artenschutz eingegangen. Diese werden in den Umweltbericht des folgenden Bebauungsplanentwurfes eingearbeitet.



7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Negative Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen oder den Verkehrsfluss der Dissener Straße sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

7.2 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Fläche ist derzeit mit einem Kiefernwald bestockt, der aufgrund des Vorhabens gerodet wird. Ein Verfahren zur Waldumwandlung wird durchgeführt (vgl. 2.7).

Der Boden erfüllt derzeit natürliche Funktionen i. S. d. § 2 Abs. 2 BBodSchG. Aufgrund der Versiegelung und Überbauung sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten. Durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und der Festsetzung zu den Baumpflanzungen werden die Auswirkungen anteilig kompensiert. Durch die Festsetzung zum Verbot von Schottergärten wird die Bodenfunktion der verbleibenden offenen Bodenflächen gesichert und aufgrund der Begrünung verbessert.

Eine Begehung und Kontrolle des Plangebietes hinsichtlich geschützter Arten wurde durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes dargelegt.

7.3 Emissionen und Immissionen

Aufgrund der Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete sind vom Plangebiet ausgehende, betriebsbedingte Emissionen nicht zu erwarten. Während der Bauphase kann es temporär zu baubedingten Lärm- und Staubemissionen kommen.

Bei einer Verkehrszählung im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) auf dem, das Plangebiet flankierenden Abschnitt der Dissener Straße (L 511) 1.513 KfZ/24 h. Davon betrug der Anteil an Schwerverkehr (über 3,5 t) 4,2 %.⁶

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Sägewerk östlich der Dissener Straße. Das Sägewerk unterliegt bereits Restriktionen aufgrund der bestehenden, unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung. Durch das Hinzukommen der geplanten Wohnnutzung ist von einer Verschärfung städtebaulicher Spannungen nicht auszugehen.

Westlich grenzt eine Pferdekoppel des Reit- & Springsport Zentrum Sielow an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In extremen Trockenperioden kann es möglicherweise durch Bodenerosion zu einer Staubeentwicklung kommen. Es wird eingeschätzt, dass diese, ebenso wie landwirtschaftlich bedingte Geruchsbelastungen nicht über ein für ländliche Lagen übliches und zu tolerierendes Maß hinaus auftreten.

7.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Der Standort ist bislang durch eine Kiefern-Monokultur geprägt. Südlich und nördlich des Plangebietes sowie östlich der Dissener Straße schließen sich ländliche Siedlungstypologien an. Die vorgesehene Bebauung ändert das bestehende Orts- und Landschaftsbild. Mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bis hin zu Festsetzungen der

⁶ Geoportal Brandenburg, DTV 2015, © Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, dl-de/by-2-0, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/geosearch/067bebc1-a7bc-4fa5-9568-1a4956b774c3>



Dachgestaltung wird Sorge getragen, dass sich die zukünftige Bebauung in das vorhandene Ortsbild einfügt.

7.5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chóśebuz entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten, diese sowie die Kosten durch die Umsetzung der Planung werden durch den Vorhabenträger getragen.

7.6 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA 1	3.681 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.913 m ²
<hr/>	
Plangebiet, gesamt	7.594 m ²



8. Verfahren

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss	26.10.2022
Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke	28.11. bis 02.12.22
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	23.09. bis 01.10.23
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	19.04. bis 19.05.23
Offenlagebeschluss Entwurf	-
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	-
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	-
Abwägungsbeschluss	-
Satzungsbeschluss	-

8.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung erfolgt parallel zur frühzeitigen Trägerbeteiligung. Die Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beschrieben.

8.3 Unterrichtung der Öffentlichkeit

Vor dem Hintergrund der Planaufstellung gem. § 13b BauGB wurde die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im Amtsblatt für der Stadt Cottbus/Chósebuz am 19.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 28.11. bis 02.12.2022 informieren und sich bis spätestens zum 07.12.2022 schriftlich zu den Unterlagen äußern. Auf Grundlage des § 3 Abs. 1 Plansicherungsgesetz wurden die Unterlagen im Internet zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Es sind keine Äußerungen oder Anmerkungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Da der Bebauungsplan „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ nun im Regelverfahren aufgestellt wird, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB nachgeholt (vgl. 8.4).

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 23.09. bis 01.10.2023 geplant. Eingehende Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen werden im Bebauungsplanentwurf dargelegt.



8.5 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19.04.2023 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 19.04.2023 bis 19.05.2023.

Insgesamt wurden 27 Stellen angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 19.04.2023 gebeten. 22 Träger öffentlicher Belange haben ihre Belange zum Bebauungsplan vorgetragen.

Folgende wesentliche Belange und Hinweise wurden vorgetragen:

- im Plangebiet befindet sich kein Bodendenkmal
- das benachbarte Sägewerk ist unproblematisch hinsichtlich Lärmemissionen
- Landwirtschaftstypische Emissionen (Geruch, Lärm) sind nicht auszuschließen
- Ersatzaufforstung muss im Verhältnis 1:2 erfolgen
- Hinweise zu Bewegungsflächen für die Feuerwehr
- Hinweise zum Löschwasserbedarf und zur -versorgung
- im Plangebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche
- Hinweise zu dem Untersuchungsumfang der Arten (Untersuchung von Vögeln, Fledermäusen, Ameisen; bei Potenzial xylobionte Käfer und Zauneidechsen)
- Hinweise zur Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserversickerung
- Hinweise zum Leitungsbestand, insbesondere zu einer Trinkwasserhauptleitung mit überörtlicher Bedeutung
- die Option später eine Bushaltestelle in der Dissener Straße einrichten zu können, soll bestehen bleiben



9. 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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])