

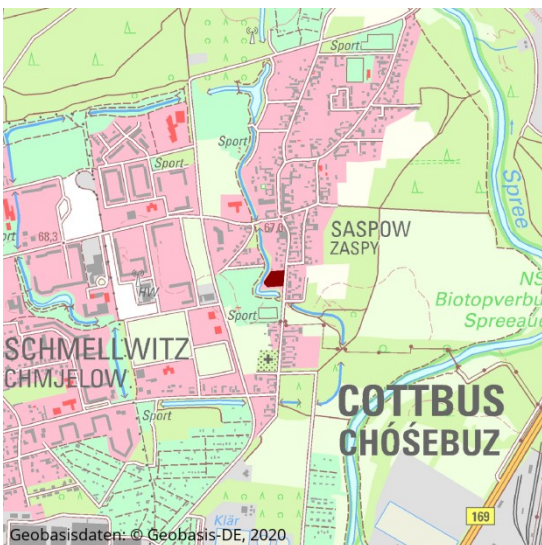
Stadt

Cottbus / Chóšebuz

Bebauungsplan

Am Saspower Fließ

Begründung



Entwurf 05.02.2021

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Cottbus / Chósebuz vertreten durch Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Am Saspower Fließ
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB
<i>Planstand</i>	Entwurf Stand 05.02.2021
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Strese und Rehs Dreifertstraße 2 03044 Cottbus



Inhaltsverzeichnis

1 Einführung.....	5
1.1 Verfahren	5
1.2 Plangebiet	5
1.3 Kartengrundlagen	6
1.4 Planungsgegenstand	6
1.4.1 Anlass	6
1.4.2 Ziel und Zweck	6
1.4.3 Aufgabe	7
2 Planerische Grundlagen	8
2.1 Landes- und Regionalplanung	8
2.1.1 Ziele	8
2.1.2 Grundsätze	8
2.2 Fachgesetzliche Vorgaben	9
2.2.1 Umweltrecht	9
2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise	11
2.3 Formelle Planungen	11
2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben	13
3 Städtebauliche Randbedingungen	14
3.1 Natürliche Standorteigenschaften	14
3.2 Umweltbedingungen	14
3.2.1 Schutzgüter	14
3.2.2 Gehölz- und Baumschutz	16
3.2.3 Schutzobjekte	16
3.2.4 Denkmalschutz	16
3.2.5 Altlasten	16
3.3 Erschließung	16
3.3.1 Verkehr	16
3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	17
3.4 Nutzung	17
3.4.1 Art der Nutzung	17
3.4.2 Maß der Nutzung	17
3.5 Sonstige Randbedingungen	17
4 Planungskonzept.....	19
4.1 Nutzung	19
4.2 Erschließung	19
4.3 Umweltkonzept	19
4.4 Ortsbild	19
5 Rechtsverbindliche Festsetzungen	20
5.1 Geltungsbereich	20
5.2 Flächennutzung	21
5.3 Art der baulichen Nutzung	21
5.3.1 Vorbemerkungen	21
5.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)	22
5.3.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	24
5.4 Maß der baulichen Nutzung	25
5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche	25
5.4.2 Höhenfestsetzungen	26
5.4.3 Beachten der Obergrenze GFZ	27
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen	27
5.5.1 Baulinie	27
5.5.2 Baugrenze	28
5.5.3 Abmessungen	28
5.5.4 Ausnahmen	28



5.5.5 Ausschluss Nebenanlagen	28
5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	29
5.6.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	29
5.6.2 Grünordnerische Festsetzungen	29
5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	30
5.8 Sonstige Planinhalte	31
5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen	31
5.8.2 Vermerke / Hinweise	32
6 Planrechtfertigung / Auswirkungen.....	34
6.1 Entwicklung aus dem FNP	34
6.2 Verfahrenswahl	34
6.3 Landesplanung	35
6.3.1 Ziele	35
6.3.2 Grundsätze	35
6.4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	35
6.4.1 Arten-/Habitatsschutz	35
6.4.2 Bodenschutz	35
6.4.1 Ortsbild	36
6.5 Altlasten	36
6.6 Immissionsschutz	36
6.7 Sonstige Bindungen	36
6.8 Alternativprüfung	36
6.8.1 Grundsätzliche Planungsalternativen	36
6.9 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	37
6.10 Wirtschafts und Infrastruktur	37
6.11 Auswirkungen auf Private	37
6.12 Sonstige Belange	37
7 Anhang	38
7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	38
7.2 Flächenbilanz	40
7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	40
7.4 Rechtsgrundlagen	41

1 Einführung

Die vorliegende Begründung betrifft das im „Impressum“ eingangs benannte Planvorhaben. *Planvorhaben*

1.1 Verfahren

- 1 Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz als zuständiges Gremium der Stadt Cottbus/Chósebuz hat am 16.12.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 2 Der Aufstellungsbeschluss ist am 23.01.2021 im „Amtsblatt Nr. 1“ ortsüblich bekanntgemacht worden. *Bekanntmachung*
- 3 Im vorliegenden Fall geht es um die Neuaufstellung eines B-Planes. *Neuaufstellung*
- Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen für die Bauleitplanung zu nutzen. *Vereinfachtes Verfahren*
- Im vorliegenden Fall soll das Verfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB geführt werden. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.
- Einzelheiten dazu siehe Kapitel „Planrechtfertigung“ der Begründung.
- Bei diesen Verfahren sind u. a. keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich. Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen. *Keine Umweltprüfung*
- Bei einem entsprechenden Bebauungsplan gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist dann nicht erforderlich. *Kein Ausgleichsbedarf*
- 4 Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase „Entwurf“. *Verfahrensstand aktuell*
- Im Entwurf sind die vorliegenden Hinweise aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren beachtet, soweit diese für das Planverfahren maßgeblich sind. Er setzt sich deshalb mit allen wesentlichen Belangen auseinander, kann dennoch „naturgemäß“ inhaltlich noch nicht vollständig sein.
- 5 Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um eine „Entwurfsbegründung“ i. S. d. § 2a BauGB. Sie dient primär der Information über die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und informiert über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Planes und ist die Grundlage der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren.
- Die Planbegründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB wird dem beschlossenen Bauleitplan beigefügt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe.
- 6 Eine Übersicht über die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für das Planvorhaben aktuellen wesentlichen Rechtsgrundlagen wird für den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses am Ende des Verfahrens erstellt. *Rechtsgrundlagen*

1.2 Plangebiet

- 7 Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. *Plangebiet*
- 8 Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich dem beplanten Innenbereich zuzuordnen. *planungsrechtliche Beurteilung*
- 9 Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,4 ha. *Flächengröße*



1.3 Kartengrundlagen

- 10 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser hergestellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung. *Plangrundlage*
- 11 Der Stand der Vermessung bzw. weitere Angaben zur Kartengrundlage werden auf der endgültigen Planzeichnung vermerkt.
- Die Katasterangaben entsprechen dem Stand vom 26.08.2020. Die örtliche Aufnahme erfolgte am 26.08.2020. Der Lageplan wurde am 17.09.2020 angefertigt bzw. übergeben.
- Das Lagesystem der Kartengrundlage der Planzeichnung ist ETRS 89 UTM Zone 33 Nord (EPSG 25833).
- Das Höhenbezugssystem der Planunterlage ist DHHN 2016.
- 12 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen. *Sonstige Karten und Luftbilder*

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 13 Ein privater Investor ist an die Stadt herangetreten und will ein bebautes, jedoch brachgefallendes Grundstück entwickeln.
- 14 Bei der vorliegenden Planung soll ein bestehender, aber baufälliger Vierseitenhof bräumt werden. An dessen Stelle ist ein Neubau in Kubatur in Anlehnung an den Bestand vorgesehen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 15 Dieses Anliegen wird von der Stadt unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.
- 16 Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitgegeben:
- Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung einer Wohnanlage für max. 17 Wohneinheiten, der in Anlehnung an den ursprünglich an dieser Stelle vorhandenen Vierseitenhof geschaffen werden soll. Die zukünftige bauliche Neugestaltung in dem Bereich soll den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgreifen und fortführen.
- 17 Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde gibt, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen. *Erforderlichkeit*
- Erforderlich ist eine Planung, wenn sie „vernünftigerweise geboten“ ist. Das Planungsermessen ist von zeitlichen (sobald) und räumlichen (soweit) Kriterien anhängig. „Soweit“ bestimmt darüber hinaus die zulässige „Regelungsdichte“ der Planung.
- 18 Die Verwirklichung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde verfolgt mit der Planaufstellung u. a. das Ziel *Öffentliches Interesse*
- die Nachfrage nach Wohnen im Gemeindegebiet zu bedienen,
 - den negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung entgegenzutreten, indem die Eigentumsbildung an Wohneigentum gefördert wird,
 - vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern und zu entwickeln und diese an die sich ständig ändernden Randbedingungen anzupassen.
- 19 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *Städtebauliche Gründe*
- 20 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorgaben.
- Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im öffentlichen Interesse erfolgt.
- 21 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich *Weitere Belange*

weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind.

22 Ferner sind bei der Planung ggfls. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen.

23 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden.

24 Bei der Planung geht es um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes.

Zusammenfassung

25 Der Plan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen eine vormals bereits baulich genutzte, im Innenbereich befindliche Fläche für die Nutzung in Form von Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Gleichzeitig sollen mögliche Konflikte gelöset bestehende Strukturen gesichert werden.

1.4.3 Aufgabe

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

27 Die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Baugenehmigungen können unter den gegebenen Umständen nicht erteilt werden, weil das gegebene Planungsrecht das Vorhaben nicht zulässt. *Fehlendes Planungsrecht*

28 Der für das Plangebiet bestehende, durch Überleitungsbeschluss vom 26.06.1991 übergeleitete rechtswirksame Bebauungsplan Nr. N/33/22 „Saspow“ setzt für die Flächen im Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kultur, Sport, Erholung und Gastronomie vor. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und planerischen Zielstellungen für die Entwicklung des Ortsteils Saspow und wurde bisher auch nicht umgesetzt.

Bei dem übergeleiteten Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB. Innerhalb diesem richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wäre nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

29 Um das Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. *Neuaufstellung B-Plan*

Mit einer anderen Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

30 Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt eine bauliche Nutzung auf eigenen Flächen und hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht, um das Vorhaben zeitnah realisieren zu können.

31 Überplant werde alle für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke.

32 Die Planung wird relativ vorhabennah erfolgen, um sicherzustellen, dass die spezifischen Ziele des Vorhabenträgers umsetzbar sein werden. Gleichzeitig muss der B-Plan zukunftsfähig und hinreichend flexibel angelegt sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen vorbereitet zu sein.

2 Planerische Grundlagen

2.1 Landes- und Regionalplanung

- 33 Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. *Grundlagen Raumordnung*
- Grundlagen sind aktuell
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
 - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).
- 34 Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. *Grundlagen Regionalplanung*
- Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.
- 35 Die aktuellen regionalplanerischen Grundlagen sind
- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
 - Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
 - Entwurf Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, gebilligt am 09.06.2020

2.1.1 Ziele

- 36 Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert. *Ziele Raumordnung*
- 37 Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. *Weiterer Metropolitanraum (WMR)*
- 38 Das Plangebiet ist als Stadtteil der Stadt Cottbus / Chóśebuz einem Oberzentrum gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig. *Zentralen Ort*
- 39 Es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“, *Gestaltungsraum Siedlung*
- 40 Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung befinden sich außerhalb des Freiraumverbund. *Freiraumverbund*
- 41 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen. *Festlegungskarte*
- 42 Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages bzw. § 4 Abs. 1 BauGB vor.
- 43 Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung GL*
- Die Stadt Cottbus erfüllt nach Ziel 3.5 LEP HR die Funktion eines Oberzentrums im Weiteren Metropolraum und ist damit gemäß Ziel 5.6 LEP HR ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist hier quantitativ uneingeschränkt möglich. *Begrenzung Wohnsiedlungsflächen*
- Nach Ziel 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. *Anschluss Siedlungsflächen*
- 44 Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt. *Zielmitteilung Regionalplan*
- 45 Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt. *Landesplanerische Umweltziele*

2.1.2 Grundsätze

- 46 Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. *Vorbemerkungen*



- 47 Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEP- *Grundsätze*
ro 2007 sowie des LEP HR relevant: *Raumordnung*
- 48 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grund- *LEP HR*
sätze, die zu berücksichtigen wären.
- 49 Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb *Grundsatz 5.1 Abs. 1*
vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur *LEP HR*
auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich
durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksich-
tigt werden.
- 50 Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. *Grundsatz 6.1 Abs. 1*
Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschnei- *LEP HR*
den, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- 51 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Grundsätze*
Regionalplanung
- Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.
- 52 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt
„Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 53 Bei einer Planung sind u. U. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beach- *Vorbemerkungen*
ten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rah-
men der Abwägung nicht überwunden werden können.

2.2.1 Umweltrecht

- 54 Die wesentlichen im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben *Fachgesetze*
zum Umweltschutz, die die Umwelt als Ganzes bzw. mehrere Schutzgüter betreffen, *Vorschriften*
finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). *allgemein*
- 55 Die Bauleitpläne sollen gem. Baugesetzbuch (BauGB) eine nachhaltige städtebauliche *BauGB*
Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu si-
chern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klima-
schutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern,
sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhal-
ten und zu entwickeln.
- 56 Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Na- *BNatSchG*
turschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern allgemein Natur und Landschaft
aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Ver-
antwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so
zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
– die biologische Vielfalt
– die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
– die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
– die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
– die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Land-
schaft
auf Dauer (d. h. nachhaltig) gesichert sind.
- 57 Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Bauplanungsrecht. *Verhältnis zum*
Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen *Bauplanungsrecht*
Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist demnach über die Vermeidung, den
Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.
Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist hierfür eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. In der UP
erfolgt die Bündelung aller umweltbezogenen Verfahren.

2.2.1.1 Artenschutz

- 58 Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern vorsorglich eine Prüfung, inwieweit die *Besonderer Artenschutz*
durch die Planung zulassungsfähigen Vorhaben zu einer Beeinträchtigung der besonders

bzw. der streng geschützten Tier- und Pflanzenarten führen können.

59 Ein B-Plan, der wegen eines Verstoßes gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG nicht umgesetzt werden kann, ist unzulässig. Deshalb ist im Aufstellungsverfahren zu prüfen, ob der Vollzug des B-Planes im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglich ist.

2.2.1.2 Habitatschutz

60 Die FFH- und die Vogelschutzrichtlinie wollen ein europäisches Biotopverbundsystem schaffen und zur Sicherung der Artenvielfalt beitragen. Dazu werden entsprechende Schutzgebiete ausgewiesen (Schutzgebietssystem Natura 2000). *Habitatschutz*

Zu diesem System gehören die so genannten „FFH-Gebiete“ und „SPA-Gebiete“.

61 Für solche Gebiete relevante Pläne müssen einer Verträglichkeitsprüfung unterzogen werden.

Dabei ist es wesentlich, ob in den Gebieten so genannte „prioritäre“ Lebensräume und Arten vorkommen. In den Anhängen I und II der FFH-Richtlinie sind diese aufgeführt. Die EU-Vogelschutzrichtlinie dient darüber hinaus speziell dem Schutz von Vogelarten.

2.2.1.3 Gehölz- und Baumschutz

62 Hinsichtlich des Gehölzschutzes sind die jeweils geltenden Gehölzschutzsatzungen, -Verordnungen, Baumschutzsatzungen und -Verordnungen der Länder, Kreise und Gemeinden zu beachten. *Gehölz- und Baumschutz*

2.2.1.4 Bodenschutz

63 Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes sind die Sicherung der Bodenfunktionen durch die Abwehr schädlicher Veränderungen, die Sanierung von Altlasten sowie schädlicher Bodenveränderungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen. *Bodenschutz*

Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen sowie als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung von Altlasten gefördert.

2.2.1.5 Gewässerschutz

64 Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes, gemeinsam mit dem einschlägigen Landesrecht, sind der Schutz des Trinkwassers, der Schutz der Qualität und Vielfalt der Oberflächengewässer, der Schutz der Gewässerufer, Schutz vor Verunreinigung der Gewässer sowie der Erhalt des Wasserrückhaltevermögens. Darüber hinaus gelten Regelungen für den Hochwasserschutz. *Gewässerschutz*

2.2.1.6 Immissionsschutz

65 Ziel der immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltauswirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen). Die Grundlagen sind im Bundesimmissionsschutzgesetz und den darauf basierenden Regelungen festgelegt. *Immissionsschutz*

Als Immissionen gelten Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umweltwirkungen.

66 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. *Schutzgut Mensch*

67 Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminde-



68 rung bewirkt werden soll.

Zur Bestimmung bestimmter Grenz-, Orientierungs- und Richtwerte für Immissionen aus den unterschiedlichen Quellen wurden verschiedene Rechtsverordnungen (BImSchV) und technische Regelwerke und Anleitungen (TA) erlassen.

2.2.1.7 Denkmalschutz

69 Nach dem Denkmalrecht sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Denkmalrecht

Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Im Detail wird in Baudenkmale, technische Denkmale, Gartendenkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale unterschieden. Auch die Umgebung von Denkmalen kann unter Schutz stehen.

70 Sonstige Bindungen auf der Basis des Umweltrechts sind für das Planvorhaben nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

71 Sonstige bekannte verbindliche Vorgaben aus anderen Rechtsbereichen werden nachfolgend benannt:

2.2.2.1 Bergrecht

72 Das Plangebiet ist durch geplanten, ehemaligen und laufenden Bergbau beeinflusst.

2.2.2.1.1 Bergbau geplant

73 Auf der Grundlage des § 7 BBergG existieren im Plangebiet Erlaubnisfelder.

Erlaubnisfelder für die Rohstoffgewinnung

Die Erlaubnis gewährt dem Bergbautreibenden ein ausschließliches Recht für die bergbauliche Nutzung eines Bereichs, in dem Bodenschätze vorkommen oder vermutet werden.

Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen.

Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

2.3 Formelle Planungen

74 Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Flächennutzungsplan

75 Für die Gemeinde bzw. den betroffenen Ortsteil besteht ein rechtswirksamer FNP.

76 Im zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den B-Plan rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche (rote Fläche) und Grünfläche dargestellt.

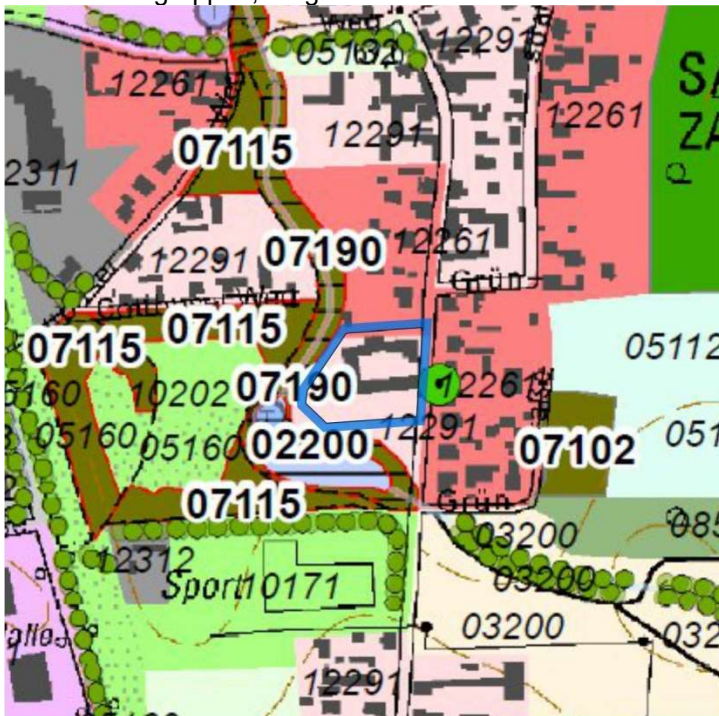


77 Der B-Plan kann demzufolge grundsätzlich aus diesem FNP entwickelt werden. Konflikt mit FNP

78 Der Umgang mit den Darstellungen des FNP ist im Punkt „Planrechtfertigung / Auswirkungen“ in der Begründung dargelegt.

79 Im Landschaftsplan Stand Vorentwurf 2016 sind die Flächen im Geltungsbereich als Dorfgebiet bzw. Gehöftstrukturen dargestellt. Die Nachbarbebauung ist als Einzel- und Reihenhausbauung dargestellt. Landschaftsplan

Westlich wie südlich grenzen die als geschützte Biotop, hier Laubgebüsche, Feldgehölze und Baumgruppen, dargestellten Flächen des Schmellwitzer Grabensystems an.



Darüber hinaus werden die Flächen im Bereich der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze als zu erhaltende Grünfläche dargestellt.

Zusätzlich wird östlich des Geltungsbereichs bestehende Naturdenkmal dargestellt.

Die westliche Grenze stellt darüber hinaus dem Landschaftsplan folgend einen Siedlungsrand mit landschaftstypischer Einbindung dar.

- 80 Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch Überleitungsbeschluss vom 26.06.1991 rechtwirksamen Bebauungsplans Nr. N/33/22 „Saspow“. *Keine sonstigen relevanten Planungen*
- 81 In unmittelbarer Umgebung in östlicher Richtung befindet sich der Bebauungsplan „Saspow Grünstraße“ im Aufstellungsverfahren (Aufstellungsbeschluss 28.10.2020).
- 82 Weitere Satzungen, die z. B. auf der Grundlage der Bauordnung erlassen werden können, können gegebenenfalls für die Aufstellung von B-Plänen relevant sein.
- Nur auf kommunaler Ebene sind bei der Realisierung von Vorhaben die zum gegebenen Zeitpunkt u. U. wirksamen kommunale Satzungen, wie z. B. eine *Sonstige formelle Planungen*
- Stellplatzsatzung
 - Baumschutzsatzung
 - Spielplatzsatzung
- zu berücksichtigen.

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 83 Anderweitige bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, liegen nicht vor. *Umweltkonzepte*
- 84 Für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus liegt ein Ortsteilentwicklungs-konzept (OTEK) (Stand Oktober 2017) vor. Darin sind allgemeine Leitbilder und Ziele sowie Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile formuliert. *Informelle Planungen und Konzepte
Ortsteilentwicklungs-konzept*
- 85 Für den Ortsteil Saspow sind dabei unter anderem Maßnahmen zur Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und Umnutzung bestehender baulicher Anlagen zum Zwecke der Schaffung moderner Wohnungsangebote vorgesehen.
- Des Weiteren sind in dem OTEK Maßnahmen zum Erhalt und zur Pflege ortsbildprägender Freiraumstrukturen vorgesehen.
- 86 Weitere informelle Planungen und Konzepte berühren das Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht.
- 87 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen
Nachbargemeinden*
- 88 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 89 Weitere laufende oder bestehende sonstige Planungen oder Vorhaben, die beachtet werden müssen, sind nicht bekannt.

3 Städtebauliche Randbedingungen

3.1 Natürliche Standorteigenschaften



Standort

Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

90

Das Untersuchungsgebiet besitzt ein schwach ausgeprägtes Relief. Die Oberfläche des Plangebietes ist weitgehend eben. Die Planfläche liegt auf einer Höhe zwischen rund 65 m und rund 66. m.

Natürliche
Geländeeigenschaften

3.2 Umweltbedingungen

91

Nachfolgend wird für die Flächen im Geltungsbereich die Ausgangslage dargestellt.

92

Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustandes ist die bestehende Realnutzung.

3.2.1 Schutzgüter

93

Im Plangebiet liegen vorwiegend Braunerden aus Sand und Lehm ohne retentionsrelevante Böden vor.

Boden / Fläche

94

Aufgrund der bereits früher bestehenden Nutzung der Flächen durch den Menschen sind auch die dort vorhandenen Böden davon geprägt. Sie wurden als Garten- bzw. Grabeland genutzt. Aktuell findet keine aktive Nutzung mehr durch den Menschen statt

Vorbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Funktion der Böden darüber hinaus durch weitreichende Versiegelungen durch die bestehende Hofanlage beeinflusst.

Zusätzlich sind Teilflächen mit Altlasten belastet.

95	<p>Die Ableitung der anfallenden Niederschläge und die Versickerung dieser zum Grundwasser finden bereits auf dem Grundstück selbst statt und wird durch die Bodeneigenschaften nur gering verlangsamt.</p> <p>Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5 m. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist damit grundsätzlich gegeben.</p>	<i>Wasser</i>
96	<p>Westlich wie auch südlich des Geltungsbereiches verläuft das Schmellwitzer Grabensystem mit seinen offenen Wasserläufen. Diese dienen der Entwässerung der angrenzenden Gebiete und liegen deutlich tiefer als die angrenzenden Flächen.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine offenen Gewässer vor.</p>	
97	<p>Das Plangebiet ist mit einer Vielzahl von Bäumen und Gehölzen bewachsen. Teils älterer Baumbestand, teils jüngerer Ruderal-Bewuchs.</p> <p>Zusätzlich verfallen die bestehenden baulichen Strukturen zunehmend. Diese stellen somit einen zusätzlichen potenziellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.</p>	<i>Lebensraum / Pflanzen</i>
98	<p>Die gegebenen Lebensraumstrukturen fördern das Vorkommen verschiedenster Tierarten. Folgende Arten kommen innerhalb des Geltungsbereichs nachweislich vor:</p>	<i>Tiere / Vielfalt</i>
99	<ul style="list-style-type: none"> – Rauschwalben (Brutstätten) – Fledermäuse (jedoch keine Winterquartiere oder Wochenstuben) 	
100	<p>Beide Vorkommen beschränken sich dabei auf die bestehenden baulichen Anlagen des früheren Vierseitenhofes.</p>	
101	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist zudem mit „Allerweltsarten“ und mit an die Siedlung angepassten Arten zu rechnen. Hierbei bieten vor allem die älteren Bäume im Geltungsbereich hohe Potenziale bzw. werden bereits genutzt.</p> <p>Folgende Arten kommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht vor:</p>	
102	<ul style="list-style-type: none"> – Reptilien – Amphibien 	
103	<p>Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an potenziellen Arten auf.</p> <p>Vorbelastungen ergeben sich durch die bestehende Prägung durch den Menschen.</p>	
104	<p>Durch die Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches von Saspow geht vom Plangebiet keine Wirkung auf das Landschaftsbild aus.</p> <p>Vielmehr ist an dieser Stelle von einem Ortsbild zu sprechen.</p>	<i>Landschaft/ Ortsbild</i>
105	<p>Das Ortsbild ist durch typische Bebauungsstrukturen (Höfe, Einzelhäuser) sowie dazugehörige dörfliche Grünstrukturen geprägt. Letztere werden insbesondere durch das Schmellwitzer Grabensystem gebildet.</p>	
106	<p>Die Flächen im Geltungsbereich weisen einen besonderen Wert in Hinsicht auf das Ortsbild auf. Die bestehenden baulichen Anlagen spiegeln eine ortstypische Bebauung wider, welche im direkten Übergang zu den prägenden Grünstrukturen stehen.</p>	
107	<p>Vorbelastungen bestehen hinsichtlich des Ortsbildes nicht.</p>	<i>Vorbelastungen</i>
108	<p>As Plangebiet stellt bereits einen stark geprägten Teil der Siedlungsfläche des Ortsteils dar. Bis zur Aufgabe der aktiven Nutzung der Flächen im Geltungsbereich dienten diese bereits der Wohn- und Wirtschaftsnutzung.</p>	<i>Mensch Siedlungsfunktion</i>
109	<p>Über eine damit möglicherweise bestehende private Erholungsfunktion weist das Plangebiet keine Strukturen auf, die eine Naherholungsfunktion erkennen lassen.</p> <p>Eine der Erholung dienenden Nutzung weisen die Flächen jedoch aufgrund des Brachfallens nicht auf.</p> <p>Jedoch grenzen unmittelbar der Erholung dienende Gärten der Nachbarbebauung an. Zudem sind die das Plangebiet im Westen und Süden umgebenen Grünstrukturen Teil des Schmellwitzer Grabensystems, welches der Naherholung der Bewohner der angrenzenden Ortsteile dient.</p>	



- 110 Im Plangebiet bestehen für das Schutzgut Mensch bereits Vorbelastungen durch eine ca. 70 m südlich gelegene Schul-Sportanlage. Des Weiteren gehen Belastungen im sehr geringen Umfang von der östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Saspower Hauptstraße aus. *Vorbelastung*
- 111 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. *Klima/Luft*
- 112 Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen. *Kultur- und Sachgüter*
- 113 Für die Schutzgüter Klima, Luft und Kultur- und Sachgüter hat das Plangebiet keine Bedeutung.
- 114 Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erkennen. *Wechselwirkungen*

3.2.2 Gehölz- und Baumschutz

- 115 Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)- unterliegen. *Gehölzschutzsatzung Stadt Cottbus*

3.2.3 Schutzobjekte

- 116 Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine wertgebende und ortsbildprägende Stieleiche auf Höhe der Saspower Hauptstraße 36. Diese stellt ein geschütztes Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG dar. *Naturdenkmal Saspower Hauptstr. 36*

3.2.4 Denkmalschutz

- 117 Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 6055 eingetragene Bodendenkmal "Dorfkern Saspow, Fpl. 4". *Bodendenkmale*
- 118 Baudenkmale sind nicht ausgewiesen. *Baudenkmale*

3.2.5 Altlasten

- 119 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 010252 0287. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Stallanlage. *Altlasten*

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

- 120 Im Geltungsbereich selbst sind keine Verkehrsflächen vorhanden. *motorisierter-Verkehr*
Dieser grenzt jedoch im Osten unmittelbar an die Saspower Hauptstraße an. Diese dient sowohl der Anbindung an die Kernstadt Cottbus als auch an das übergeordnete Straßensystem.
Über die nächstgelegene Straße werden in näherem Umkreis die A 15 (Dresden, Berlin ↔ Cottbus ↔ Wrocław, Katowice, Kraków) sowie B 168 (Eberswalde ↔ Cottbus) erschlossen.
- 121 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an die Görlitzer Bahn (Berlin ↔ Görlitz) angeschlossen. *überörtliche Eisenbahnstrecken*
- 122 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über das lokale Straßennetz gut erreichbar. *Radverkehr*
Zusätzlich bestehen auch Wegeverbindungen über die Grünanlagen im Zuge des Schmellwitzer Grabensystems. *Fußgänger*
- 123 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt. *Sonstige Verkehrsträger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- 124 Das Plangebiet ist mit den erforderlichen Medien der Stadttechnik erschlossen. *Stadttechnik*
 Vorhanden sind folgende Medien:
 – Strom
 – Trinkwasser
 – Schmutzwasser
 – Gas
 – Telekommunikation
- 125 Es kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand zukünftig über die vorhandenen Netze ver- *Versorgbarkeit*
 und entsorgt werden.
- 126 Die Löschwasserversorgung für den Grundstück in Höhe von 96 m³/h für mindestens *Löschwasserversorgung*
 zwei Stunden ist nach Mitteilung der LWG sichergestellt.
- 127 In ca. 180 Meter Entfernung in südlicher Richtung befinden sich im Bestand die *Besonderheit Stadt-*
 Versorgungsleitungen des Fernwärmenetzes in Cottbus. Ein Anschluss daran wäre je nach *technik*
 Lage und Größe des Gebäudes möglich.

3.4 Nutzung

- 128 Der Bestand im Planbereich sowie das nähere Umfeld können mit hinreichender Genau- *Bauplanungsrechtliche*
 igkeit der Baugebietskategorie Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO zugeord- *Beurteilung*
 net werden.

3.4.1 Art der Nutzung

- 129 Die Flächen im Geltungsbereich selbst werden nicht mehr aktiv genutzt. Die sich dort *Bauliche Nutzungen*
 befindlichen baulichen Anlagen und Grünanlagen liegen bereits längere Zeit brach. *Plangebiet intern*
- Einzelheiten können der entsprechenden Bilanz im Anhang entnommen werden.
- 130 In unmittelbarer Nähe bestehen vorrangig Wohnnutzungen, vereinzelt jedoch auch ge- *Umfeld*
 werbliche Nutzungen. Südlich jenseits des Grabensystems schließt ein schulisch genutz-
 ter Sportplatz an.

3.4.2 Maß der Nutzung

- 131 Die Bebauungsdichte im Umfeld ist stark von der Entstehungszeit der Bebauung abhän- *Maß der Nutzung*
 gig. Sie bewegt sich jedoch durchweg im dörflich typischen niedrigen Bereich.
 Im Untersuchungsgebiet selbst ist sie aufgrund der früheren Hofbauweise punktuell eher
 höher, insgesamt gesehen jedoch ebenfalls relativ niedrig.
- 132 Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für
 die bestehende Baugebietskategorie gelten.
- 133 Im Umfeld finden sich vorwiegende Gebäude mit 1 bis 2 Geschossen.
 Im Planbereich selbst bestehen Überreste eines vormals 1 bis 2 geschossigen Hofes.

3.5 Sonstige Randbedingungen

- 134 Die im Umfeld vorhandene Bebauung ist vorwiegend durch eine straßenbegleitende *Ortsbild*
 Ausrichtung der Hauptgebäude und einer rückwärtigen Lage der Nebengebäude geprägt.
 Charakteristisch für den Ortsteil ist darüber hinaus auch die Bauweise in Form eines
 Vierseitenhofes, welche die bestehenden baulichen Anlagen aufweisen.
- 135 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen *Baugrund*
 nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig.
- 136 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- 137 Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der *Kampfmittel*
 Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

- 138 Im vorliegenden Fall besteht für das Plangebiet für die CEP Central European Petroleum GmbH eine Erlaubnis zum Aufsuchen von Kohlenwasserstoffe nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen. *Bergrecht*

4 Planungskonzept

4.1 Nutzung

- 139 Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung einer Wohn- *Konzeptbeschreibung*
anlage für max. 17 Wohneinheiten, der in Anlehnung an den ursprünglich an dieser Stelle
vorhandenen Vierseitenhof geschaffen werden soll. Die zukünftige bauliche Neugestal-
tung in dem Bereich soll den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgreifen und
fortführen. Die vorhandenen Grünstrukturen und das bestehende Ortsbild sollen, soweit
möglich erhalten bzw. gestärkt werden.
- 140 Zentrales Element der Planungen ist die Schaffung von Wohnraum.
Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen weiterhin gärtnerisch ge-
nutzt werden.
- 141 In Anlehnung an den Bestand sind zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes
Dachgeschoss) geplant. Dabei sollen 17 Wohneinheiten geschaffen werden.
- 142 Die Kubatur der zu errichtenden baulichen Anlagen soll sich dabei an der des bestehen-
den Vierseitenhofes orientieren.

4.2 Erschließung

- 143 Die Erschließung soll grundsätzlich von der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden
Saspower Hauptstraße erfolgen.
- 144 Über diese ist der atriumartige Innenhof erreichbar. Über diesen sind sowohl die Woh-
nungszugänge als auch ein Teil der geplanten PKW-Stellflächen in Form von Garagen
erreichbar.
- 145 Aufgrund der Lage des Plangebiets im bestehenden Siedlungszusammenhang ist die
Nutzung der bestehenden stadttechnischen Infrastruktur vorgesehen. Dies betrifft vor
allem Strom, Telekommunikation, Schmutz- und Trinkwasser.
- 146 Gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG müssen die Gemeinden die ordnungsgemäße und schadlo- *Schmutzwasser*
se Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers sicherstellen. Das betrifft
sowohl das häusliche Abwasser als auch das Niederschlagswasser.
Im vorliegenden Fall wird, da es sich um eine Standorterweiterung handelt, der Anschluss
an das zentrale Abwassernetz über die bestehenden Anschlüsse gesichert.
- 147 Vom Vorhabenträger ist es vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser entweder *Niederschlagswasser*
aufzufangen und zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen. Eine zentrale Ableitung in
die Kanalisation oder in eine Vorflut ist nicht vorgesehen.
Es gibt keine Hinweise darauf, dass die natürlichen Standorteigenschaften einer Versi-
ckerung entgegenstehen würden.

4.3 Umweltkonzept

- 148 Teil der Planungen ist auch die Sicherstellung des Erhalts der vorhandenen Grünstruktu-
ren.
Dazu zählt sowohl der Erhalt des prägenden Baumbestandes an der West- und Südseite
als auch weitgehende Freihaltung von Grundstückflächen von Bebauung. Dadurch soll
auch eine Einbindung in die umgebenen Grünstrukturen ermöglicht werden.

4.4 Ortsbild

- 149 Die Planungen sollen sich darüber hinaus durch eine ortstypische Bauweise und eine
straßenbegleitende Ausrichtung in das Ortsbild einfügen und dieses positiv beeinflussen.
Dabei wird neben der ortstypischen Bauweise auch die Ausführung als Vierseitenhof und
die Freihaltung großer Grundstücksteile von Bebauung berücksichtigt.
Die Einbindung und Außenwahrnehmung des Plangebietes in Bezug auf die umgebenen,
öffentlichen Freiräume soll erhalten werden.

5 Rechtsverbindliche Festsetzungen

150

Nachfolgend werden die wesentlichen Flächennutzungen zusammenfassen, die in einem B-Plan selbstständig bestehen können

Rest unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ hinten

Planzeichnung



5.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich



Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

151

Der **Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Maßnahmen

Geltungsbereich



menflächen für Boden, Natur und Landschaft.

Die östlich angrenzenden Verkehrsflächen sind genauso wenig Teil der Planungen wie die Flächen zwischen Böschungsoberkante des südlich und westlich verlaufenden Grabens und den beplanten Flurstücken. Letztere sind bereits Teil der Grünflächen im Zuge des Grabensystems und werden zur Umsetzung der Planungsziele nicht benötigt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- Im Norden durch die bestehende Wohngrundstücke,
- im Osten durch die Saspower Hauptstraße,
- im Süden und im Westen durch eine Gehölzstreifen entlang des sich anschließenden Entwässerungsgrabens des Schmellwitzer Grabensystems.

152 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte vollständig unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen.

153 Soweit erforderlich, werden die Punkte, die nicht an bestehenden Grenzpunkten festgemacht werden können, im B-Plan **vermasset**. *Masse*

5.2 Flächennutzung

154 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Baugebietsflächen

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.3.1 Vorbemerkungen

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

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gibt die Baunutzungsverordnung mit den §§ 1 bis 11 BauNVO zunächst die verschiedenen Baugebietskategorien vor.

156 Der § 1 BauNVO Abs. 4 bis 9 lässt für die Baugebiete nach § 4 bis 9 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen eine weit reichende Gliederung bzw. Differenzierung der Zulässigkeitsregelungen zur Anpassung der Festsetzungen zur Art der Nutzung an die konkreten Gegebenheiten und Planungsziele zu. *Modifizierung Art der Nutzung*

157 Voraussetzung ist jeweils, dass der jeweilige Gebietscharakter für das Baugebiet als Ganzes gewahrt bleibt. *Voraussetzung*

Eine Modifizierung muss aus städtebaulichen Gründen erforderlich sein. Gründe können in spezifischen Randbedingungen der örtlichen Situation und der angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung liegen.

158 Eine Differenzierung muss sich auf die im jeweiligen Baugebiet allgemein oder als Ausnahme zulässigen Arten oder Nutzungen beziehen. *Differenzierung*

159 Nach § 1 Abs. 5 BauNVO können einzelne allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden.

160 Nach § 1 Abs. 6 BauNVO können einzelne Ausnahmen ausgeschlossen oder in eine allgemein zulässige Nutzung umgewandelt werden.

161 Zu beachten ist, dass gem. § 15 BauNVO bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen.

Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Es besteht also kein uneingeschränktes Recht auf Zulassung von Vorhaben im Einzelfall, auch wenn sie förmlich den Bestimmungen der jeweiligen Baugebietskategorie der BauNVO entsprechen.

5.3.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

162 Ziel der Planung ist es, im Plangebiet das Wohnen zu ermöglichen. Die BauNVO kennt *WA-Gebiet*
unterschiedliche Arten von Wohngebieten, die sich hinsichtlich der Zweckbestimmung
unterscheiden.

Im vorliegenden Fall entspricht ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) auf der Grundlage
des § 4 BauNVO den planerischen Zielvorstellungen.

5.3.2.1 Zweckbestimmung

163 Grundlage bildet der § 4 BauNVO. Dieser regelt die Zweckbestimmung und gibt die all-
gemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.

164 In einem WA-Gebiet sind, neben dem Wohnen, auch andere Nutzungen zulässig, wenn
sie nicht wesentlich stören und der B-Plan keine abweichenden Regelungen trifft. Das
Wohnen muss aber eindeutig dominieren.

165 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle
Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterord-
nen.

5.3.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

166 Nachfolgend ist zu prüfen, ob Modifikationen des Baugebietes auf Grund der gegebenen
Randbedingungen und der Planungsziele erforderlich sind.

Ziel ist es, im Interesse der Wohnqualität unnötigen Verkehr oder andere Störungen aus
dem Innern des Wohngebietes fern zu halten.

167 Im vorliegenden Fall ist die unterschiedliche Behandlung von Teilflächen des WA-Gebiets
nicht erforderlich. Die Randbedingungen für die Baufelder sind vergleichbar.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird entsprechend abgeändert.

168 Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO *Kein Regelungsbedarf
für allgemein zulässige
Nutzungen*
aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen.

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Anlagen für kulturelle Zwecke
- Anlagen für soziale Zwecke
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

169 Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog *Kein Regelungsbedarf
für Ausnahmen*
des Abs. 3 BauNVO erforderlich.

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

170 Ein Regelungsbedarf ist dagegen für folgende allgemein zulässige Nutzungen gegeben. *Regelungsbedarf*

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ein Regelungsbedarf besteht für folgende Ausnahmen.

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

5.3.2.3 Nutzungsarten

171 Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach § 4 BauNVO in einem WA- *Versorgung des
Gebietes dienende
Läden*
Gebiet allgemein zulässig.

Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle entsprechenden nicht „großflächigen“
Betriebe im Sinne des § 11 BauNVO.

Ohne Einschränkungen wären also Einzelhandelsbetriebe, soweit sie die entsprechenden



- Sortimente zur Versorgung der Wohnbevölkerung führen, bis zu einer Verkaufsfläche kleiner als 800 m² zulässig. Dies würde zusätzlichen Verkehr hervorrufen.
- 172 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind deshalb unzulässig.
- 173 Von der Kategorie der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften gehen gerade in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Sie rufen darüber hinaus, trotz der Orientierung auf ihr Umfeld, zusätzlichen Verkehr hervor. *Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften*
- 174 Diese Nutzung wird deshalb nur als Ausnahme zugelassen (denkbar wäre z. B. eine nur tagsüber aktive Nutzung als Café, Eisdielen, ...).
- Anlagen für sportliche Zwecke muss man eine zentrumsbildende Funktion zusprechen. Von ihnen gehen allgemein nicht unerhebliche Störungen aus. Auf Grund der planerischen Ziele sollen sie im Plangebiet ausgeschlossen werden. *Anlagen für sportliche Zwecke*
- 175 Anlagen für sportliche Zwecke sind deshalb unzulässig.
- 176 Für Gartenbaubetriebe können sich insbesondere in den Randbereichen des Baugebietes Chancen eröffnen. *Gartenbaubetriebe*
Sie besitzen i. d. R. eine hohe Flächenbeanspruchung.
Da die Planung die Inanspruchnahme von – strukturell günstig gelegenen – Außenbereichsflächen zur Etablierung von Wohnnutzung als Ziel verfolgt, wären flächenintensive Nutzungen im Plangebiet kontraproduktiv. Dies ginge zu Lasten der Deckung des Wohnbedarfs auf i. S. d. Flächenverbrauchs wertvollen Bereichen.
- 177 Gartenbaubetriebe sind deshalb unzulässig
- 178 Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die abseitige Lage im Ortsteil. *Tankstellen*
- 179 Tankstellen sind deshalb unzulässig.

5.3.2.4 Textliche Festsetzung Nutzungskatalog

- 180 Entsprechend wird der Nutzungskatalog wie folgt angepasst.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften nur als Ausnahme zulässig und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.** *Festsetzung Nutzungskatalog Allgemeines Wohngebiet*
- 181 In den Textfestsetzungen sind nur die Nutzungen behandelt, die vom Katalog des § 4 abweichen. Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in der Festsetzung nicht aufgeführt sind, richtet sich nach § 4 BauNVO.
- 182 Die Zweckbestimmung als WA-Gebiet wird durch die Differenzierung bewahrt. Es entsteht weder ein WR-Gebiet noch ein andere in der BauNVO bereits vordefiniertes Baugebiet. *Zweckbestimmung gewahrt*
- 183 Abschließend werden die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. *Nutzungskatalog*
Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen dem normierten Nutzungskatalog der BauNVO gegenübergestellt.

Art der Nutzung	§4 BauNVO		festgesetztes WA-Gebiet		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	X		X		
die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden	X				X
die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften	X			X	
die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe	X		X		
Anlagen für kirchliche Zwecke	X		X		
Anlagen für kulturelle Zwecke	X		X		
Anlagen für soziale Zwecke	X		X		
Anlagen für gesundheitliche Zwecke	X		X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X		X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X	
Anlagen für Verwaltungen		X		X	
Gartenbaubetriebe		X			X
Tankstellen		X			X

5.3.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

5.3.3.1 Sonstige Nutzungen

184 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“,
sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.

185 Für WA-Gebiete sieht § 12 Abs.2 BauNVO Einschränkungen dahingehend vor, dass
Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
zulässig sind.

Stellplätze und Garagen

Im B-Plan wird deshalb für die Grundstücke im WA-Gebiet kein weiterer Regelungsbedarf
gesehen.

186 Gemäß § 13 BauNVO sind im WA-Gebiet nur Räume für freiberuflich Tätige und für
solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler), allge-
mein zulässig.

*Gebäude und Räume für
freie Berufe*

Hinsichtlich dieser Nutzung sind im WA-Gebiet keine Einschränkungen erforderlich.

187 In § 13a BauNVO finden sich klarstellende Aussagen zum Charakter von Ferienwohnun-
gen bzw. Ferienhäuser in verschiedenen Arten von Baugebieten.

*Ferienhäuser und -
wohnungen*

Die Aussagen betreffen sowohl WA-Gebiete als auch MU-Gebiete.

Im Grunde geht es darum klarzustellen, dass Ferienwohnungen auch zu den Kategorien
„nicht störender Gewerbebetrieb“, „Gewerbebetrieb“ oder u. U. zur Kategorie „Beherber-
gungsbetrieb“ bzw. „Kleiner Beherbergungsbetrieb“ gehören können.

Besondere Regelungen hinsichtlich der Zulassung von Ferienwohnungen sind im vorlie-
genden Fall nicht erforderlich.

188 Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschie-
denen Baugebietskategorien ist in § 14 Abs. 1 BauNVO geregelt. Sie sind, wenn der B-
Plan keine Einschränkungen enthält, im Plangebiet auch ohne spezielle Festsetzung
allgemein zulässig.

sonstige Nebenanlagen

Zu den einschränkenden Festsetzungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO



siehe Punkt „Ausschluss Nebenanlagen“.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

189 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*

Dabei geht es allgemein um die „zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche“ (die Grundfläche) und um die Höhe (die dritte Dimension) der Bebauung.

Die maßgeblichen Faktoren und die Kombinationsmöglichkeiten sind in § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO aufgeführt.

190 Gem. § 16 Abs. 5 BauNVO kann das Maß der Nutzung für Teile des Baugebietes, für einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile und für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden; die Festsetzungen können oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche getroffen werden. *Differenzierung
Gliederung*

191 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen aber unter bestimmten Umständen abgewichen werden. *Obergrenze*

Gemäß dem allgemeinen Planungsziel soll eine dem früheren Vierseitenhof angelehnte Bebauung ermöglicht werden.

5.4.1 Von baulichen Anlagen überdeckte Fläche

192 Der § 16 Abs. 2 BauNVO bietet unterschiedliche Möglichkeiten, in einem B-Plan die zulässige von baulichen Anlagen überdeckte Fläche, d. h. die Grundfläche, zu bestimmen. *Rechtsgrundlage*

5.4.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

193 Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird im Plangebiet durch das Festsetzen der maximal zulässigen **Grundflächenzahl (GRZ)** als relativer Wert bestimmt. *Grundflächenzahl*

Auf diesem Wege erfolgt die Steuerung des Verhältnisses zwischen der durch bauliche Anlagen überdeckten und der nicht überdeckten Grundstücksfläche.

Das Planungskonzept sieht die Errichtung eines Neubaus in der ähnlichen Kubatur vor, wie sie auch der bestehende bzw. frühere Vierseitenhof aufweist.

Dadurch findet in diesem Bereich eine stark verdichtete Bebauung statt. Weite Teile des Geltungsbereiches bleiben jedoch weitgehend frei von Bebauung.

Die **GRZ** wird für das Baugebiet aufgrund dessen mit einem Wert von **0,4** als Höchstmaß festgesetzt. *Festsetzung GRZ*

Die Festsetzungen sind Bestandteil der **Nutzungsschablonen** in der Planzeichnung. *Nutzungsschablone*

194 Die damit überbaubare Grundstücksfläche ist geringfügig größer als die Grundfläche der bestehenden baulichen Anlagen. Dies macht eine vergleichbare, zeitgemäße Bebauung samt notwendiger Neben- und Erschließungsanlagen möglich.

Damit wird den Planungszielen entsprochen.

5.4.1.2 Anrechnung Nebenanlagen

195 Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von *Grundflächen für
Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen, ...*

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

eingerechnet.



196 Auf die Bagatellklausel des § 19 Abs. 4 BauNVO wird hingewiesen. Sie kann bei der Vorhabengenehmigung helfen, die „Unschärfe“, die ein B-Plan zwangsläufig aufweist, bei Bedarf zu kompensieren.

5.4.1.2.1 Unterschreiten / Unterschreiten Höchstwerte § 17 BauNVO

197 Die im § 17 BauNVO zulässigen **Höchstwerte** für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sollen im vorliegenden Fall vollständig ausgenutzt werden.

Damit wird dem Eingangs formulierten Planungskonzept gefolgt, eine der bestehenden Bebauung in Form des Vierseitenhofes nachempfundene Kubatur zu verwirklichen.

5.4.1.2.2 Nachweisführung im Bauantrag

198 Im Rahmen von Bauanträgen ist also jeweils der Nachweis zu führen, dass die zulässige GRZ, die für das gesamte Baugebiet die Teilflächen gilt, kumulativ eingehalten wird. *Nachweisführung im Bauantrag*

5.4.2 Höhenfestsetzungen

199 Die Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert. *Vorbemerkungen*

Die dritte Dimension der baulichen Anlagen kann im B-Plan gem. § 16 Abs. 2 BauNVO in unterschiedlicher Weise durch die „Höhe baulicher Anlagen (H)“ oder nur durch die „Zahl der Vollgeschosse (Z)“ gesteuert werden.

200 Im vorliegenden Fall wird die dritte Dimension durch die Festsetzung sowohl der Zahl der Vollgeschosse als auch First- bzw. Traufhöhe geregelt. Dies wird mit Blick auf das Planungskonzept als ausreichend erachtet.

201 Damit soll die Anzahl der nutzbaren Geschosse begrenzt als auch eine dem Planungsziel folgende Einfügung der zukünftigen Bebauung in das bestehende Ortsbild verfolgt werden.

5.4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

202 Die Zahl der Vollgeschosse als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich sinnvoll für Wohn- bzw. für Mischgebiete u. ä. Kategorien anwenden, da im Wohnungsbau relativ einheitliche Geschoßhöhen verwendet werden.

203 Im vorliegenden Fall soll die Höhe der geplanten Bebauung nicht wesentlich von der im Umfeld abweichen. *Festsetzung Vollgeschosse*

Deshalb werden nur Gebäude mit **maximal zwei Vollgeschossen (II)** zugelassen.

5.4.2.2 Trauf- und Firsthöhe

204 Das Ortsbild wird unter anderem durch die bestehenden Hofstrukturen im Ortsteil geprägt. Diese zeichnen sich durch ein Straßen zugewandtes Haupthaus sowie dahinter liegenden „Nebengebäuden“ (Scheunen, Ställen) aus. *Vorbemerkung*

205 Um diese Bauform aufzugreifen und sich gleichzeitig an die unmittelbare Nachbarbebauung anzupassen ist es notwendig die Firsthöhe festzusetzen.

206 Es wird eine **Firsthöhe (FH)** von **maximal 10,50 m** festgesetzt. *Festsetzung Firsthöhe*

207 Diese Höhe berücksichtigt die Höhen der Nachbarbebauung sowie der geplant nachempfundenen ortstypischen Bebauung.

208 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*

209 Der Höhenbezug wird unter Beachtung der bestehenden Geländehöhen festgesetzt.

210 Der **Höhenbezug (HB)** wird damit für die Flächen im Geltungsbereich mit **68,00 m** festgesetzt. *Festsetzung Höhenbezug*



5.4.3 Beachten der Obergrenze GFZ

- 211 Nach § 17 BauNVO gelten für alle Baugebietskategorien Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- 212 Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) sind dies eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2.
Das Höchstmaß der zulässigen GRZ wird durch die Festsetzung zur GRZ eingehalten.
Die im Bebauungsplan mögliche GFZ ergibt sich, aufgrund ausgebliebender separater Festsetzung aus der zulässigen GRZ und der getroffenen Höhenfestsetzung. Hier die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.
- 213 Die so rechnerisch mögliche GFZ von 0,8 hält ebenfalls die durch § 17 BauNVO definiert Obergrenze ein.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 214 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB *Vorbemerkungen*
i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.
- 215 Der Begriff „überbaubare Grundstücksfläche“ ist nicht identisch mit der zulässigen Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO).
Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan festgelegt werden kann, nämlich durch das Bestimmen von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.
Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, abgesehen von den Fällen gem. Abs. 2 sowie Abs. 3 und soweit im B-Plan keine abweichenden Regelungen getroffen sind, festgelegt, welche Flächen des Baugrundstückes überbaubar bzw. nicht überbaubar sind.
Damit wird nicht das Maß der Nutzung bestimmt, sondern durch eine räumliche Abgrenzung die Verteilung der Bebauung auf dem Baugrundstück.
Die städtebauliche Zielstellung der überbaubare Grundstücksfläche besteht insbesondere in der Gestaltung des Orts-, des Straßen- bzw. des Landschaftsbildes.
Es kann aber auch um andere Aspekte gehen (nachbarschützend Mindestbesonnung, Freihalten von Blickbeziehungen, ...)
Festsetzungen über die überbaubare Grundstücksfläche können auch außerhalb von Baugebieten getroffen werden. Sie können darüber hinaus auch mit anderen in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungen verbunden werden.

5.5.1 Baulinie

- 216 Im Plangebiet werden die überbaubare Grundstücksflächen zum Großteil durch **Baulinien** *Baulinie*
nien (zeichnerisch) definiert.
- 217 Durch die Festsetzung einer Baulinie ist die Stellung der baulichen Anlagen strikt vorgegeben. Die Ausführung muss zwingend entlang der Baulinie erfolgen. Ein Abweichen davon ist nur in Ausnahmen möglich.
- 218 Damit soll in erster Linie die Umsetzung der zukünftigen Bebauung als Vierseitenhof im Sinne des Planungskonzeptes sichergestellt werden. Durch die Baulinien kann die gewollt zu allen Seiten weitgehend geschlossene Bebauung erreicht werden.
- 219 Die festgesetzten Baulinien orientieren sich dabei an den Grundzügen des bestehenden Hofes, welcher mit Ausnahme der östlichen Richtung eine komplett geschlossene Bebauung aufweist. In Richtung Osten sind die bisherigen Strukturen durch das Haupthaus und eine Zufahrt zum Innenhof geprägt.
Diese Strukturen sollen dem Planungskonzept folgend aufgegriffen werden.
- 220 Mit dem Festsetzen einer Baulinie geht auch immer eine erhöhte Einschränkung der Umsetzungsmöglichkeiten für die spätere Bebauung einher. Mit Blick auf die Planungsziele erscheint jedoch keine Alternative Festsetzung, etwa in Form von Baugrenzen zielführend, da hierbei keine Umsetzung der Bebauung in Form eines Vierseitenhofes sichergestellt werden kann.



5.5.2 Baugrenze

- 221 Im Plangebiet werden die überbaubare Grundstücksflächen zudem durch geschlossene *Baugrenze*
Baugrenzen (zeichnerisch) definiert.
- 222 Durch die festgesetzte Baugrenze kann die Stellung der Gebäude innerhalb des jeweili-
 gen Baugrundstückes nicht komplett frei gewählt werden. Eine grundsätzliche Flexibilität
 innerhalb des Baufensters ist jedoch gegeben.
- 223 Dadurch wird die Umsetzung eines nutzbaren Innenhofes im Sinne einer Bauweise als
 Vierseitenhof sichergestellt.
- 224 Zusätzlich ist es zur Ermöglichung verschiedener Ausführungsweisen des beabsichtigten
 Vierseitenhofes notwendig die Baulinie in einem zur Straße gewandten Teilabschnitt
 durch eine Baugrenze zu ersetzen. Dadurch ist an dieser Stelle sowohl eine komplett
 geschlossene Bebauung mit Tordurchfahrt als auch eine Unterbrechung der Bebauung
 zum Zwecke der Durchfahrt möglich.

5.5.3 Abmessungen

- 225 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in
 der Planzeichnung **vermassst**.
- 226 Die Maße orientieren sich hierbei im weitesten Sinne an der bestehenden Kubatur des
 Vierseitenhofes. So wird zur nördlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von **4,80 m**
 eingehalten.
- Zum ausreichenden Freihalten der straßenseitigen Vorzone ist dort ein Abstand von
3,90 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten.
- Das Baufenster weist grundsätzliche Abmessungen von **49,90 m** zu **42,20 m** in auf.
 Diese orientieren sich dem Planungskonzept folgend grob an der Kubatur des bestehen-
 den Vierseitenhofes, sind jedoch an die Voraussetzungen des modernen Wohnungsbau-
 es angepasst worden.
- Davon ausgehend ist die innenliegende Baugrenze parallel in einem Abstand von
12,00 m festgesetzt.
- Abweichen von diesen grundsätzlichen Maßen sind die straßenseitigen Maße festge-
 setzt. Durch eine straßenbegleitende Ausrichtung des dortigen Baufensters werden dort
 die Abstände zwischen äußerer Baulinie bzw. Baugrenze und innerer Baugrenze zwi-
 schen **9,50 m** und **12,00 m** festgesetzt.
- Der straßenseitig als Baugrenze festgesetzte Bereich zur Ermöglichung einer Durchfahrt
 weist eine Breite von **17,50 m** auf.
- Dennoch erlauben die festgesetzten Baugrenzen eine Flexibilität bei der Ausführung.

5.5.4 Ausnahmen

- 227 Um jedoch trotz festgesetzter Baulinie auch ein gewisses „Spiel“ im geringen Maß zuzu-
 lassen ist ein geringfügiges Abweichen von der Baulinie zulässig. Nach § 23 Abs. 2 *Ausnahmsweises*
 BauGB kann eine solche Ausnahme im Bebauungsplan geregelt werden. *Abweichen von Baulinien*
- 228 Nur auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeflucht; nur Gebäudeteil, geringfügiges
 ausbrechen der Flucht
- 229 **Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise auf einer Länger** *Festsetzung*
von insgesamt bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudeabmessungen *ausnahmsweises*
ein Überschreiten der Baulinie um bis zu 0,7 m oder/und ein Zurückweichen *Abweichen von*
hinter die Baulinie um bis zu 0,7 m zugelassen werden. *Baulinie*
- 230 Somit sollen kleinteilige Vor- und Rücksprünge zur Fassadengliederung ermöglicht wer-
 den. Die grundsätzlichen Planungsziele werden jedoch weiterhin aufgrund der Geringfü-
 gigkeit dieser Ausnahmen eingehalten.

5.5.5 Ausschluss Nebenanlagen

- 231 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen 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. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe, Stellplätze und Garagen).
- 232 Grundsätzlich soll ein solcher Ausschluss von Nebenanlagen in weiten Teilen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen werden. Dies geschieht im Hinblick auf die formulierten Planungsziele zur Wahrung bzw. Umsetzung eines bestimmten Ortsbildes und der Begrenzung der Inanspruchnahme der vorliegenden Flächen mit baulichen Anlagen. *Ausschluss Nebenanlagen*
- 233 Dies soll jedoch mit einer gewissen Flexibilität umgesetzt werden. Insbesondere im direkten Anschluss an den geplanten Baukörper sollen kleinteilige Nebenanlagen umzusetzen sein.
- 234 Zu diesem Zwecke wird eine flächige Darstellung des Bereiches mit Ausschlusswirkung im Abstand von 3 m von den geplanten Gebäudekanten in westlicher und südlicher Richtung vorgenommen. Das verwendete Planzeichen ist in Anlehnung an Planzeichen 15.3 (Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) gewählt und mit der Beschriftung FN 1 gekennzeichnet.
- 235 Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sowie jegliche Art von Stellplätzen unzulässig. Notwendige Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 236 Eine Ausnahme bilden zudem Einfriedungen. Diese sind auch innerhalb der mit FN 1 gekennzeichneten Grundstücksfläche zulässig. Zu beachten sind jedoch die weiteren, zu Einfriedungen getroffenen Festsetzungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“. *Ausnahme Einfriedungen*
- 237 **Innerhalb der mit FN 1 gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nebst den dazugehörigen Zufahrten unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen.** *Festsetzung Ausschluss Nebenanlagen*

5.6 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 238 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. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

5.6.1 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 können im Bebauungsplan Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche festgesetzt werden. Darunter fallen auch Kinderspielplätze. *Rechtsgrundlage*

Im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches wird eine Fläche für **Gemeinschaftsanlagen** mit der **Zweckbestimmung „Spielplatz“** festgesetzt. *Spielplatzfläche*

Diese Fläche dient u. a. der Unterbringung der für das Bauvorhaben nach kommunaler Satzung notwendigen Spielplatzflächen. Sie verbleibt als private Fläche.

Anderweitige Nebenanlagen, wie solche nach § 14 BauNVO oder Stellplätze und Garagen nebst ihren Zufahrten sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.

Hiervon explizit ausgenommen sind Einfriedungen.

5.6.2 Grünordnerische Festsetzungen

- 239 Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden hier die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet. *Vorbemerkung*

Dabei geht es im Wesentlichen um Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich, die u. U. auf Grund der Anforderungen des besonderen Artenschutzes und der Ergebnisse der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des B-Plan festzusetzen sind.

5.6.2.1 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

240 Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind komplexe Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen.

Die entsprechenden Maßnahmen werden in der Regel durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung von Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden ggfls. die Flächen mit dem Planzeichen 13. 1 der PlanZV verortet und zusätzlich bezeichnet.

241 Die Bodenversiegelung soll im Plangebiet auf das notwendige Maß reduziert werden. *Bodenschutz*

Der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich entsprechende Festsetzungen zum Schutz des Bodens.

Es sind Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf dieser Grundlage festsetzbar.

242 Folgende Festsetzung ist aus diesen Gründen erforderlich.

Auf dem Baugrundstück ist eine Befestigung von Stellplatzflächen, ihren Zufahrten und sonstigen Flächen und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. *Festsetzung Flächen- und Wegebefestigung*

243 Die geplante Nutzung wird durch die Forderung nicht erschwert. Es gibt eine große Auswahl an technischen Lösungen für die Realisierung der Forderung.

Die Festsetzung ist städtebaulich begründet und deshalb als Festsetzung im B-Plan gerechtfertigt. Sie dient neben dem Boden- auch dem allgemeinen Naturschutz.

5.6.2.2 Baumerhalt

244 Grundlage für Erhaltungsbindungen ist der § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. *Baumerhalt*

245 Dem Planungskonzept folgend werden einige wertvolle Bestandsbäume, bei denen zweifellos die Möglichkeit zum Erhalt besteht, da sie außerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegen, als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

246 Dies trifft vor allem auf den Baumbestand entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze zu.

247 Im vorliegenden Fall wird der Erhalt von Bäumen zeichnerisch in der Planzeichnung festgesetzt.

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

248 Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in den B-Plan übernommen.

249 Dem Planungskonzept folgend soll sich die zukünftige Bebauung in das bestehende Ortsbild einfügen und die Gestaltungsmerkmale des bestehenden Vierseitenhofes aufgreifen.

250 Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung zu werten. Dies wird durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen GRZ geregelt.

Daneben besitzt auch die Ausbildung der Dächer eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

251 Das Ortsbild des Plangebiets wird hinsichtlich der Dachform von Bauformen, vorwiegend Satteldächer, mit einer relativ hohen Neigung geprägt. Daran hat sich die zu planende Bebauung anzupassen.

- 252 Aus diesem Grund wird die **Dachneigung (DN) in Grad** begrenzt. **Festsetzung Dachneigung**
Diese wird in einer Spanne von **35° bis 55°** festgesetzt.
- 253 Dem Planungskonzept folgend ist besonderer Wert auf die Einbindung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches in die bestehenden Ortsteil- als auch Freiraumstrukturen zu legen.
So soll durch eine Regulierung der Ausführungsmöglichkeiten zur Einfriedung ein Einpassen ein das bestehende Straßen- und Ortsbild genauso gewährleistet werden wie auch optische Verbindung zwischen der Prägenden Bebauung und den öffentlichen Naherholungsräumen als Gesamtbild.
Hierbei sollte auf lokal typische einfache Konstruktionen und Materialien zurückgegriffen werden.
- 254 Hinsichtlich der Höhen sind vertiefende Festsetzungen vorzunehmen.
Die Maße orientieren sich an den üblichen Dimensionen. Dabei wird die Sicht in den gärtnerisch gestalteten Vorgarten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäude) gewährleistet.
Geringere Höhen sind gestalterisch unwirksam; größere führen zu einer Isolierung des Straßenraumes von den Wohngrundstücken. Die soziale Kontrolle geht verloren.
- 255 **Die Abgrenzung von Baugrundstücken darf nur mit Einfriedungen mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,2 m vorgenommen werden.** **Festsetzung Einfriedung**
- 256 Diese Festsetzungen beziehen sich explizit auch auf als Einfriedung herangezogene Hecken.
- 257 Auch für die Regelungen nach der BbgBO gilt der Höhenbezug, der für das Maß der Nutzung vorgegeben ist.

5.8 Sonstige Planinhalte

5.8.1 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen

- 258 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

5.8.1.1 Kennzeichnungen

- 259 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.
- 260 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.8.1.2 nachrichtliche Übernahmen

- 261 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 gesetzlichen Vorschriften (i. d. R. nach dem Fachplanungsrecht, in Planfeststellungsverfahren, ...) getroffen wurden, die eine verbindliche Außenwirkung mit bodenrechtlicher bzw. städtebaulicher Relevanz für Dritte besitzen. **Nachrichtliche Übernahmen**
- Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmalschutzausweisungen, die für die Beurteilung (und damit für die Zulässigkeit) von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.
- 262 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzsatzung der Stadt Cottbus / Chósebusz geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Gehölzschutzverordnung der Stadt Cottbus / Chósebusz geschützt sind. Ein Beseiti- **Nachrichtlich Gehölzschutz**

gen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.

263 Östlich des Geltungsbereiches befindet sich darüber hinaus eine wertgebende und ortsbildprägende Stieleiche auf Höhe der Saspower Hauptstraße 36. Diese stellt ein geschütztes Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG dar.

Östlich des Geltungsbereichs, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Naturdenkmal gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (wertgebende und ortsbildprägende Stieleiche).

*Nachrichtlich
Naturdenkmal*

264 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

5.8.2 Vermerke / Hinweise

265 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.

5.8.2.1 Vermerke

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

*Vermessungs- und
katasterrechtliche
Bescheinigung*

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

267 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.8.2.2 Hinweise

268 Neben den nachfolgend aufgeführten standortspezifischen Hinweisen, die in die Planzeichnung übernommen werden, sind weitere bei der Vorhabenplanung und Realisierung zu beachten. Solche sind im Anhang zusammengefasst.

Vorbemerkungen

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB)** sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

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

269 Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG abzuwenden sind u. U. gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz von Arten erforderlich, die durch konkrete Vorhaben betroffen sind.

Artenschutz

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

270 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Realisierungen von Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Bauleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

*Hinweis
Artenschutz*

Darunter fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Baufeldfreimachung, Gehölzbeseitigung, Gebäudeabbruch o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld i. S. v. § 29 BauGB.

Die untere Naturschutzbehörde wird bei Vorhaben von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt bzw. ist bei genehmigungsfreien Vorhaben direkt vom Vorhabenträger zu beteiligen.



- 271 Im Umweltbericht sind entsprechende Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgezeigt.
Das Plangebiet ist als Hinterliegergrundstück des 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens/Uferschutzstreifens (ab Böschungskante) eines Oberflächengewässers (hier Saspower Landgraben) zu betrachten. *Gewässerrandstreifen*
- Gemäß dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585) § 38 und § 41 bestehen besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.** *Hinweis
Pflichten
Gewässerunterhaltung*
- 272 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. *Versickerungspflicht
Niederschlagswasser*
- Gemäß § 54 BbgWG ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.** *Hinweis
Versickerungspflicht*
- 273 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere Hinweise nicht erforderlich.

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

274 Ergänzend zu den u. U. im Rahmen der Erläuterungen zu den einzelnen Festsetzungen dargelegten Abwägungsentscheidungen werden nachfolgend weitere erläutert. *Vorbemerkungen*

6.1 Entwicklung aus dem FNP

275 B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB). *Entwicklungsgebot*

276 Der B-Plan sieht nur eine geringe Abweichung von der Darstellung der Abgrenzung zwischen Bau- und Grünfläche vor. Er präzisiert diese unter Beachtung der Prämisse, dass der FNP eine weitere bauliche Nutzung des bestehenden Hofgrundstückes vorsieht.

Von der Abweichung ist eine im Verhältnis zur Bau- bzw. Grünfläche der Gemeinde nur verschwindend kleine Fläche betroffen. Das Gewicht des Verhältnisses zwischen Bau- und Grünfläche wird aus der Sicht des Ortsteiles bzw. der der Gesamtstadt nicht verschoben.

Damit bewegt sich die Stadt mit der Aufstellung des B-Planes im Rahmen des gesetzlichen Gestaltungsrahmens in Bezug auf den rechtskräftigen FNP.

277 Maßgeblich ist, dass der FNP seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung „im Großen und Ganzen“ nicht verloren hat. Der FNP muss, da sich der B-Plan aus ihm entwickeln lässt, nicht abgeändert werden.

6.2 Landschaftsplan

278 Den Darstellungen des Landschaftsplans wird auch durch die Planungen weiter gefolgt.

279 Die orstbild prägende Bauweise der bestehenden Bebauung in Form eines Vorseitenhofes wird aufgegriffen und auch zukünftig beibehalten.

280 Durch den Erhalt der westlichen und südlichen Gehölzstrukturen wird landschaftstypische Einbindung erhalten. Zusätzlich ist durch den Ausschluss von baulichen Anlagen auf weiten Teilen des Grundstückes die Beibehaltung der im Landschaftsplan dargestellten Grünflächen möglich.

281 Das östlich bestehende Naturdenkmal ist nachrichtlich übernommen worden. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

6.3 Verfahrenswahl

282 Im vorliegenden Fall wird der B-Plan als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. *Verfahren § 13a BauGB*

283 Nach § 13a Abs. 4 kann ein Bebauungsplan auch 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 vorliegen.

Die Grundzüge des Ursprungsplanes dürfen gem. § 13 BauGB nicht berührt werden.

284 Die Voraussetzungen sind erfüllt.

- Der Plan wird für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt.
- Die zulässige Grundfläche wird deutlich geringer als 20.000 m² sein (Kumulation beachten)
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter (d. h. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.
- er begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben nach UVP-Gesetz oder Landesrecht.

*Verfahrens-
voraussetzungen*

6.4 Landesplanung

- 285 Bauleitpläne sind an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. *Landesplanung*
Diese Anpassungspflicht bezieht sich auf die jeweils aktuellen Ziele der Landesplanung.
Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

6.4.1 Ziele

- 286 Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits Teil der bestehenden Siedlungsfläche. *Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR*

6.4.2 Grundsätze

- 287 Für die Planungen werden bereits baulich vorgeprägte Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes herangezogen. Die bestehende Infrastruktur wird auch zukünftig weiter genutzt. *Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR*
- 288 Die beplanten Flächen sind bereits Teil der Siedlungsfläche und baulich deutlich vorgeprägt. Freiraum wird nicht in Anspruch genommen. Die angrenzenden Freiräume werden nicht berührt. *Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP HR*

6.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- 289 Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bei den Planungen in Bezug auf umweltbezogene Belange berücksichtigt worden.

6.5.1 Arten-/Habitatsschutz

- 290 Mit der vorgenommenen Festsetzung zum Erhalt der entlang der westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze bestehenden Bäume werden auch die damit einhergehenden Habitate und Nistplätze gesichert. *Gehölzerhalt*
- 291 Für die durch den Abriss der bestehenden baulichen Anlagen wegfallenden Nistplätze für Schwalben und Fledermäuse ist die Errichtung von Ersatzplätzen bereits im Vorhinein zum Abriss vorgesehen. Der Ersatz wird soweit möglich innerhalb des Geltungsbereiches, folglich standortnah, vorgenommen. *Ersatzquartiere*
- 292 Zusätzlich wird auf die Einhaltung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hingewiesen. *Hinweis § 44 BNatSchG*
- 293 Mit den im Plan vorgesehenen Maßnahmen lassen sich Verstöße gegen das Tötungsverbot vermeiden.

6.5.2 Bodenschutz

- 294 Der Eingriff in die Bodenstrukturen bzw. das Schutzgut Boden wird durch die weiterhin mögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers deutlich gemindert. *Niederschlagsversickerung*
- 295 Durch die getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum weitgehenden Ausschluss von Nebenanlagen können die Flächen im Geltungsbereich zudem zu großen Teilen frei von Überbauung gehalten werden. *Überbaubare Grundstücksfläche*
- 296 Hinzu kommen Vorgaben zur Ausführung von Flächen und Wegen in teilversiegelter Bauweise. *Flächen- und Wegebefestigung*

6.5.1 Ortsbild

Die getroffenen Festsetzungen stellen eine Errichtung von baulichen Anlagen in Form der früheren, Ortsbild prägenden Bebauung sicher. Dies betrifft sowohl die Stellung als auch die Ausführung baulicher Anlagen in der dritten Dimension.

Ortstypische Bauweise

Zusätzlich kann durch den Erhalt der Gehölzstrukturen im westlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs das bestehende Ortsbild gewahrt werden.

Gehölzerhalt

Die adäquate Einbindung in dieses wird durch die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sichergestellt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Summe wird dadurch der Eingriff in das Ortsbild auf das notwendige Minimum reduziert.

6.6 Altlasten

297 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich eine Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 010252 0287. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Stallanlage.

298 Die Möglichkeit der Nutzung für Wohnzwecke, als Kinderspielplatz oder zum Nutzpflanzenanbau ist gutachterlich nachgewiesen.

299 Aus abfallrechtlicher Sicht ist der betroffene Bereich vollständig aufzunehmen und einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

6.7 Immissionsschutz

300 Die von der östlich angrenzenden Saspower Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärmimmissionen beschränken sich aufgrund der geringen verkehrlichen Nutzung der Straße auf ein verträgliches Maß innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte.

Verkehrslärm

301 Die von der südlich des Plangebiets liegenden Sportanlage ausgehenden Immissionen sind grundsätzlich nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmverordnung) zu beurteilen.

Sportlärm

Aufgrund der einzig dem Schulbetrieb dienenden Nutzung der Sportanlage sind die in der 18. BImSchV vorgegebene Grenzwerte gemäß § 5 Abs. 3 Satz 2 18. BImSchV nicht anzuwenden.

302 Der Bebauungsplan steht folglich mit dem Immissionsschutz im Einklang.

6.8 Sonstige Bindungen

303 Die Lage des innerhalb des nach Bundesberggesetz (BbergG) erteilten Erlaubnisfeldes steht der Planumsetzung nicht entgegen.

*Bergrecht
Erlaubnisfeld*

304 Die Erlaubnis gestattet noch keine konkreten Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen. Auswirkungen auf die Umwelt werden in diesem Stadium der Erlaubnis nicht erzeugt. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren zulässig.

305 Die Planung steht folglich nicht im Konflikt mit dem Bergrecht.

6.9 Alternativprüfung

6.9.1 Grundsätzliche Planungsalternativen

306 Zum gewählten Geltungsbereich bestehen aufgrund der geringen Verfügbarkeit von nutzbaren Grundstücken im Ortsteil und aufgrund bereits bestehender Baugesuche für die Flächen keine Alternativen.

*Plangebiet bzw.
Geltungsbereich*

307 Eine Ausweitung des Geltungsbereiches bis an die südlich und westlich verlaufende Grabenkante ist nicht sinnvoll, da diese Flächen zur Umsetzung der Planungsziele nicht benötigt werden. Negative Auswirkungen sind bei Auslassung für diese Flächen ebenfalls nicht zu erwarten.

308 Auch im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen ergeben sich, insbesondere mit Blick auf das formulierte Planungskonzept keine Alternativen. Grundsätzlich wäre zwar auch

Festsetzungen



eine Festsetzung der südlichen und westlichen Geltungsbereichsflächen als Grünflächen denkbar. Mit Blick auf das Planungsziel zur Umsetzung einer Bebauung in Anlehnung an die Kubatur des bestehenden Vierseitenhofes und der für die einhergehende Baudichte notwendige Baugrundstücksgröße ist dies jedoch real nicht umsetzbar. Unter Berücksichtigung der weiteren getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohnehin weitgehend „grün“ gestaltet werden.

6.10 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

- 309 Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung werden durch die Planungen positiv beeinflusst. *Eigentum*
- 310 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im B-Plan beachtet. *Wohn-/Arbeitsverhältnisse*
- 311 Durch die Veränderung der bauplanungsrechtlichen Situation für die Flächen im Geltungsbereich ergeben sich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur. Die vormals vorgesehene Nutzung als Gemeinbedarfsflächen entfällt. *Wegfall Gemeinbedarfsfläche*
- 312 Die Planungskonzeption, aus der ein solcher Bedarf an Gemeinbedarfsflächen hervorging, entspricht jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. planerischen Zielstellungen für den Ortsteil. Dies spiegelt sich auch in der bis heute ausgebliebenen Nutzung der Flächen im Sinne des Gemeinbedarfs wider.
- 313 Es ergeben sich folglich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung bzw. auf soziale Aspekte.

6.11 Wirtschafts und Infrastruktur

- 314 Die Belange, die die Wirtschaft im weitesten Sinne betreffen, sind beachtet. *Wirtschaft*
- 315 Die Belange des Verkehrs und der technischen Ver- und Entsorgung und Versorgungssicherheit sind berücksichtigt. *Infrastruktur*

6.12 Auswirkungen auf Private

- 316 Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans verändert sich die bauplanungsrechtliche Situation auf den betroffenen Grundstücken. Dies hat Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten für den Grundstückseigentümer. Die vormals anvisierte Nutzung der Flächen im Sinne von Gemeinbedarfsflächen entfällt. Die Flächen sind zukünftig zum Zwecke des Wohnens zu nutzen.
- 317 Eine frühere Nutzung als Gemeinbedarfsfläche setzte das Vorhandensein eines Trägers bzw. Betreibers einer auf den Gemeinbedarf ausgerichteten Nutzung voraus. Diese sind auf einen eher kleinen Kreis beschränkt. Die zukünftig mögliche Wohnnutzung erweitert den Nutzerkreis für die Flächen deutlich.
- 318 Die Auswirkungen auf Private sind folglich vorwiegend positiv zu sehen.

6.13 Sonstige Belange

- 319 Sonstige Belange sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht betroffen.

7 Anhang

7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung

Trotz der Aufnahme von Regelungen weiterer Gesetze entbindet das Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen, zum Zeitpunkt gültigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

- 320 Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen sonstigen kommunalen Satzungen bzw. Verordnungen des Landkreises (wie z. B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzung, Baumschutzsatzung, Spielplatzsatzung, Stellplatzsatzung, ...) zu beachten sind. *Kommunale Satzungen
Satzungen nach
Landesrecht*
- Über den jeweils aktuellen Sachstand sind bei der Gemeinde Erkundigungen einzuholen.
- 321 Im Bereich des Vorhabens befindet sich das ortsfeste Bodendenkmal „Dorfkern Saspow“, dieses ist Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Teil Cottbus und wird unter der Bodendenkmalnummer 6055 gelistet. *Denkmalschutz*
- 322 Über Art und Umfang der im Zuge von konkreten Bauvorhaben notwendigen archäologischen Dokumentationen und Bergungen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden.
- 323 Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere § 9 BbgSchG) sind zu beachten
- 324 Der Trinkwasserdruck für das Objekt Saspower Hauptstraße 33 beträgt 3,9 bar – 4,9 bar. Die Druckanagabe erfolgt nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 und bezieht sich auf die Geländehöhe. Die Herstellung des Trinkwasserhausanschlusses ist rechtzeitig bei der LWG zu beantragen. *Trinkwasser*
- 325 Die Einleitung von Schmutzwasser ist beim zuständigen Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Cottbus zu beantragen. *Schmutzwasser*
- 326 Bei einem geplanten Anschluss an das Gasnetz ist bei der Erstellung der Bodenplatte ist ein Antrag bei der EVC zur Berücksichtigung eines Schutzrohres zu stellen. *Gasanschluss*
- 327 Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an gegenwärtiger Stelle ist sicherzustellen. *Telekommunikation*
- Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationsleitungen wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.
- Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand wird eine Beantragung rechtzeitig, mindestens 20 Wochen vor Baubeginn benötigen
- 328 Gemäß dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585) § 38 und § 41 bestehen besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung: *Gewässer*
- Die Gewässereigentümer haben die Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer zu dulden.
 - Zu Durchführung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung haben die Anlieger und Hinteranlieger zu dulden, dass die Grundstücke vorübergehend benutzt werden.
 - Die Gewässereigentümer, Anlieger, und Hinteranlieger haben alle Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.
 - Die Anlieger haben die Ufergrundstücke in einer Breite von 5,00 m (ab Böschungskante) so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.
 - Entsprechend der Neufassung des Brandenburgischen Wassergesetzes



(BbgWG) vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20) § 84 haben die Anlieger und Hinteranlieger das vorübergehende Lagern und Einebnen des Aushubs und des Mähguts auf ihrem Grundstück zu dulden.

- 329 Zukünftig sind alle Grundstücke der Neubauwohnfläche auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. *Abfallentsorgung*

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen darf nicht so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren erforderlich ist.

Insbesondere sind bei dem Straßenbau die Technischen Regelwerke für den Bau einer Straßenanlage, das Arbeitsschutzgesetz, die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung und die StVO zu beachten.

Unter anderem muss für die Erschließung die neu geplante Straße für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.

Satzungsgemäß sind u.a. die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehältnisse nach § 22 sowie Standplätze und Transportwege von Abfallbehältern nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

- 330 Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zu der zukünftigen Wohnbaufläche „Saspower Hauptstraße 33“ müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch die Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen. *Brandschutz*

Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden. Das Parken an den geplanten Erschließungsstraßen ist nur auf den dafür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.

- 331 Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen. Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit dem Löschfahrzeug und ohne besondere, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand gerade realisierbar ist.

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürfen keine besonderen Hindernisse wie Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestelle verzögern.

7.2 Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis: * Anteil an Fläche Geltungsbereich
	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	Anteil *	Fläche (ha)	
Bau-/Brachfläche	0,42	100	-	-	-0,42	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	-	-	0,42	100	+0,42	
Summe	0,42		0,42		0,42	

7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung

In der nachfolgenden Tabelle sind, bezogen auf die geplanten Teilflächen, die bestehende und die geplante maximal zulässige Überbauung der Grundstücksfläche gegenübergestellt. Aufgeführt sind jeweils die Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (gerundet in ha) sowie der sich ergebende Überbauungsgrad.

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz	Hinweis ** Anteil Grundfläche an der jeweiligen Flächenkategorie
	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)	überbaute Fläche (ha)	
Bau-/Brachfläche	0,4	0,17	-	-	-0,17	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	-	-	0,4	0,17	+0,17	
Summe	0,4	0,17	0,4	0,17	0	

7.4 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)	zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	
PlanZV	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. 3 Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)	zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

