

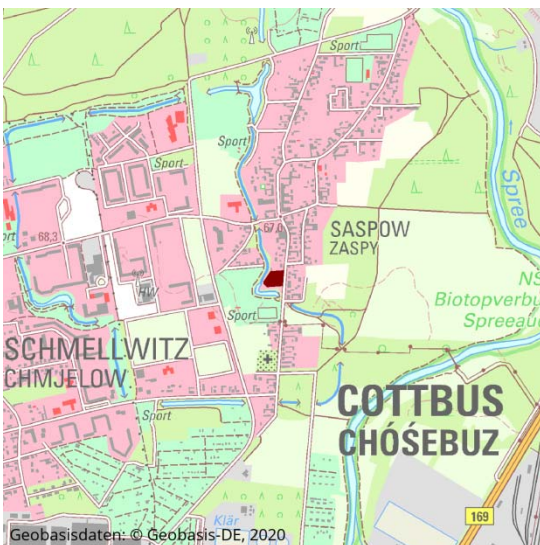
Stadt

Cottbus / Chóšebuz

Bebauungsplan Nr. N/33/119

Am Saspower Fließ

Begründung



Satzung Mai 2021

Impressum

<i>Plangeber</i>	Stadt Cottbus / Chósebuz vertreten durch Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
<i>Planvorhaben</i>	Bebauungsplan Nr. N/33/119 Am Saspower Fließ
<i>Planverfahren</i>	Erstaufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB
<i>Planstand</i>	Satzung Stand Mai 2021
<i>Planverfasser</i>	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Büro Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 88 14467 Potsdam
<i>Plangrundlage</i>	ÖbVI Dipl.-Ing. Hagen Strese und Dipl.-Ing. Jörg 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
2.2.3 Grenzbäume	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)	21
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 Landschaftsplan	34
6.3 Verfahrenswahl	34
6.4 Landesplanung	35
6.4.1 Ziele	35
6.4.2 Grundsätze	35
6.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	35
6.5.1 Arten-/Habitatsschutz	35
6.5.2 Bodenschutz	35
6.5.3 Ortsbild	36
6.6 Altlasten	36
6.7 Immissionsschutz	36
6.8 Sonstige Bindungen	36
6.9 Alternativprüfung	36
6.9.1 Grundsätzliche Planungsalternativen	36
6.10 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen	37
6.11 Wirtschaft und Infrastruktur	37
6.12 Auswirkungen auf Private	37
6.13 Sonstige Belange	37
7 Anhang	38
7.1 Sonstige Hinweise für die Durchführung	38
7.2 Flächenbilanz	41
7.3 Bilanz Grundflächen / Überbauung	41
7.4 Rechtsgrundlagen	42

1 Einführung

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

1.1 Verfahren

- 1 Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebus als zuständiges Gremium der Stadt Cottbus/Chósebus hat am 16.12.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren formell eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 2 Der Aufstellungsbeschluss ist am 20.02.2021 im „Amtsblatt Nr. 2“ 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. *Keine Umweltprüfung*
Der Plangeber kann von der frühzeitigen Beteiligung / Information der Öffentlichkeit und der Behörden absehen.
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.
- 5 Die vorliegende Begründung ist die Schlussfassung des Planes. Sie ist das Ergebnis der Abwägung der im Verfahren vorgebrachten und sonstigen Belange durch die Gemeinde. *Aktueller Verfahrensstand Fassung für den Satzungsbeschluss*
Sie ist das Ergebnis der Abwägung der im Verfahren vorgebrachten und sonstigen Belange durch die Gemeinde.
- 6 Ein Bauleitplan bzw. eine sonstige, Baurecht schaffende Satzung erhält abschließend nach dem Beschluss des zuständigen Gremiums seine endgültige Form und mit der öffentlichen Bekanntmachung seine Rechtswirksamkeit bzw. Rechtsverbindlichkeit. *Eintritt Rechtswirksamkeit Rechtsverbindlichkeit*
- 7 Die Planbegründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 8 BauGB wird dem beschlossenen Bauleitplan beigelegt. Sie dient der Darstellung der wesentlichen Entscheidungsgründe. *Aufgabe der Begründung*
- 8 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

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

1.3 Kartengrundlagen

- 12 Die Planzeichnung wurde auf einem durch einen öffentlich bestellten Vermesser herge- *Plangrundlage*
stellten bzw. vom Vermessungsamt gelieferten Lageplan angefertigt. Sie genügt somit
den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
- 13 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.
- 14 Für die Planung werden aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. *Sonstige*
aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de, © GeoBasis-DE / LGB) der Landesvermes- *Karten und Luftbilder*
sung und Geobasisinformation Brandenburg als Grundlage herangezogen.

1.4 Planungsgegenstand

1.4.1 Anlass

- 15 Ein privater Investor ist an die Stadt herangetreten und will ein bebautes, jedoch brach
gefallendes Grundstück entwickeln.
- 16 Bei der vorliegenden Planung soll ein bestehender, aber baufälliger Vierseitenhof be-
räumt werden. An dessen Stelle ist ein Neubau in Kubatur in Anlehnung an den Bestand
vorgesehen.

1.4.2 Ziel und Zweck

- 17 Dieses Anliegen wird von der Stadt unterstützt, da es den Entwicklungszielen entspricht.
- 18 Mit dem Aufstellungsbeschluss hat der Plangeber dem Verfahren folgende Ziele mitge-
geben:
Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung einer Wohn-
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.
- 19 Was in diesem Sinne „erforderlich“ ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption *Erforderlichkeit*
der Gemeinde. Welche Ziele bzw. bauleitplanerische Regelungen sich die Gemeinde
gibt, liegt bei Beachtung der gesetzlichen Grenzen, in ihrem planerischen Ermessen.
Erforderlich ist eine Planung, wenn sie „vernünftigerweise geboten“ ist. Das Planungser-
messen ist von zeitlichen (sobald) und räumlichen (soweit) Kriterien anhängig. „Soweit“
bestimmt darüber hinaus die zulässige „Regelungsdichte“ der Planung.
- 20 Die Verwirklichung des Vorhabens liegt im öffentlichen Interesse. Die Gemeinde verfolgt *Öffentliches Interesse*
mit der Planaufstellung u. a. das Ziel
– 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.
Dem Vorhaben wird vom Ortsbeirat Saspow zugestimmt.
- 21 Eine Bauleitplanung bedarf einer Rechtfertigung durch städtebauliche Gründe. *Städtebauliche Gründe*
- 22 Die oben dargelegten projektspezifischen Ziele entsprechen diesen gesetzlichen Vorga-
ben.
Damit ist gewährleistet, dass die Planung im Einklang mit dem Gemeinwohl und damit im
öffentlichen Interesse erfolgt.

- 23 Aus den Planungsgrundsätzen und den Anforderungen des § 1a BauGB ergeben sich weitere Belange, die im Rahmen der Abwägung zu beachten sind. *Weitere Belange*
- 24 Ferner sind bei der Planung ggfls. Bindungen an übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen.
- 25 Bei der Verwirklichung der Ziele sollen nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Bevölkerung ausgeschlossen werden und wenn möglich Verbesserungen erreicht werden.
- 26 Bei der Planung geht es um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes. *Zusammenfassung*
- 27 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 gelöst bestehende Strukturen gesichert werden.
- ### 1.4.3 Aufgabe
- 28 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.
- 29 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*
- 30 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.
- 31 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.
- 32 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.
- 33 Überplant werde alle für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke.
- 34 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

35	Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Grundlagen sind aktuell – Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) – Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).	<i>Grundlagen Raumordnung</i>
36	Zusätzlich sind die im aktuellen Regionalplan ausgewiesenen Ziele und Grundsätze in die Planung einzustellen. Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald.	<i>Grundlagen Regionalplanung</i>
37	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		
38	Ziele der Landesplanung sind im LEP HR formuliert.	<i>Ziele Raumordnung</i>
39	Das Plangebiet befindet sich gem. Ziel Z 1.1 LEP HR innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum (WMR)“ der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.	<i>Weiterer Metropolitanraum (WMR)</i>
40	Das Plangebiet ist als Stadtteil der Stadt Cottbus / Chóšebuz einem Oberzentrum gem. Ziel Z 3.5 LEP HR zugehörig.	<i>Zentralen Ort</i>
41	Es liegt außerhalb vom „Gestaltungsraum Siedlung“,	<i>Gestaltungsraum Siedlung</i>
42	Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung befinden sich außerhalb des Freiraumverbund.	<i>Freiraumverbund</i>
43	Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Ziele, die im Konflikt mit der Planung stehen.	<i>Festlegungskarte</i>
44	Von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung als der zuständigen Stelle liegt eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vor.	
45	Für das Planvorhaben wurden folgende Ziele mitgeteilt. 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. Nach Ziel 5.2 LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.	<i>Zielmitteilung GL Begrenzung Wohnsiedlungsflächen</i>
46	Für das Planvorhaben wurden im Rahmen der durchgeführten Beteiligung von der Regionalen Planungsstelle keine Ziele mitgeteilt.	<i>Anschluss Siedlungsflächen Zielmitteilung Regionalplan</i>
47	Eventuell für das Planvorhaben bestehende umweltrelevante Ziele auf Landes- oder Regionalplanebene sind im Umweltbericht dargestellt.	<i>Landesplanerische Umweltziele</i>

2.1.2 Grundsätze

48	Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen vom Plangeber zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	<i>Vorbemerkungen</i>
49	Aus der Sicht des Plangebers sind im vorliegenden Fall folgende Grundsätze des LEPro 2007 sowie des LEP HR relevant:	<i>Grundsätze Raumordnung</i>

- 50 Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine Grund- *LEP HR*
sätze, die zu berücksichtigen wären.
- 51 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.
- 52 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.
- 53 Die regionale Planungsstelle hat für das Planvorhaben keine Grundsätze mitgeteilt. *Grundsätze*
Regionalplanung
- Grundsätze der Regionalplanung, die die Planung betreffen, sind nicht erkennbar.
- 54 Einzelheiten zum konkreten Umgang mit den landesplanerischen Vorgaben sind im Punkt
„Planrechtfertigung / Auswirkungen“ abgehandelt.

2.2 Fachgesetzliche Vorgaben

- 55 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

- 56 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*
- 57 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.
- 58 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.
- 59 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.
Im vorliegen Bebauungsplan entfällt aufgrund der Wahl des Aufstellungsverfahrens diese
Umweltprüfung jedoch (siehe Punkt 1.1 „Verfahren“).

2.2.1.1 Artenschutz

- 60 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.

61 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

62 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“.

63 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

64 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

65 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

66 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

67 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.

68 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*

69 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-

70 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

71 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.

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

2.2.2 Sonstige Bindungen / rechtserhebliche Hinweise

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

2.2.2.1 Bergrecht

74 Das Plangebiet ist nicht durch geplanten, ehemaligen oder laufenden Bergbau beeinflusst.

2.2.3 Grenzbäume

75 Die Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze stellen Grenzbäume im Sinne des § 923 BGB dar.

2.3 Formelle Planungen

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

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

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



Darstellung FNP

79 Der B-Plan kann demzufolge grundsätzlich aus diesem FNP entwickelt werden.

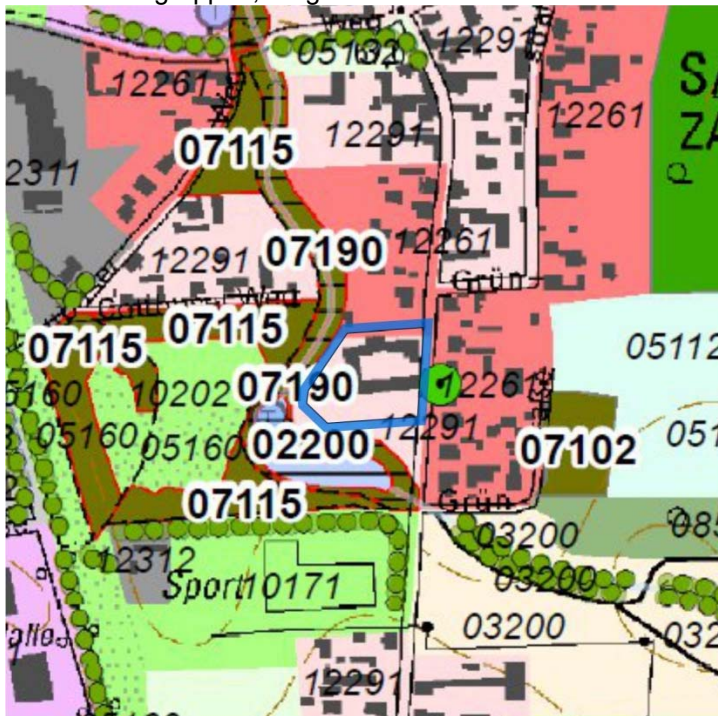
Konflikt mit FNP

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

81 Im Landschaftsplan (LP) 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 geschütztes Biotop, hier Laubgebüsche, Feldgehölze und Baumgruppen, dargestellten Flächen des Schmellwitzer Grabensystems an.



Darstellung LP

82 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.

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

- 85 Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch Überleitungsbeschluss vom 26.06.1991 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. N/33/22 „Saspow“. *Keine sonstigen relevanten Planungen*
- 86 In unmittelbarer Umgebung in östlicher Richtung befindet sich der Bebauungsplan „Saspow Grünstraße“ im Aufstellungsverfahren (Aufstellungsbeschluss 28.10.2020).
- 87 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
– Stellplatzsatzung
– Baumschutzsatzung
– Spielplatzsatzung
zu berücksichtigen. *Sonstige formelle Planungen*

2.4 Sonstige Planungen und Vorhaben

- 88 Anderweitige bestehende umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorhaben betreffen, liegen nicht vor. *Umweltkonzepte*
- 89 Für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus liegt ein Ortsteilentwicklungskonzept (OTEK) (Stand Oktober 2017) vor. Darin sind allgemeine Leitbilder und Ziele sowie Maßnahmen für die einzelnen Ortsteile formuliert. *Informelle Planungen und Konzepte
Ortsteilentwicklungskonzept*
- 90 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.
- 91 Weitere informelle Planungen und Konzepte berühren das Plangebiet nach jetzigem Kenntnisstand nicht.
- 92 Planungen und Vorhaben von Nachbargemeinden werden nach Kenntnis der Gemeinde durch die Planungsabsicht nicht berührt. *Planungen
Nachbargemeinden*
- 93 Konkrete Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die für das gegenständliche Planvorhaben von Bedeutung sind oder sein könnten, sind nicht bekannt. *Relevante Vorhaben*
- 94 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

95

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

96

Nachfolgend wird für die Flächen im Geltungsbereich die Ausgangslage dargestellt.

97

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

3.2.1 Schutzgüter

98

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

Boden / Fläche

99

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.

100	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. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 2 und 5 m. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist damit grundsätzlich gegeben.	Wasser
101	Westlich wie auch südlich des Geltungsbereiches verläuft das Schmellwitzer Grabensystem mit seinen offenen Wasserläufen. Dieses stellt gemäß Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) ein Oberflächengewässer II. Ordnung (Gewässer LC 058/2) dar. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine offenen Gewässer vor.	
102	Das Plangebiet ist mit einer Vielzahl von Bäumen und Gehölzen bewachsen. Teils älterer Baumbestand, teils jüngerer Ruderal-Bewuchs. Zusätzlich verfallen die bestehenden baulichen Strukturen zunehmend. Diese stellen somit einen zusätzlichen potenziellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar.	Lebensraum / Pflanzen
103	Die gegebenen Lebensraumstrukturen fördern das Vorkommen verschiedenster Tierarten. Folgende Arten kommen innerhalb des Geltungsbereichs nachweislich vor:	Tiere / Vielfalt
104	– Rauschwalben (Brutstätten) – Fledermäuse (jedoch keine Winterquartiere oder Wochenstuben)	
105	Beide Vorkommen beschränken sich dabei auf die bestehenden baulichen Anlagen des früheren Vierseitenhofes.	
106	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. Folgende Arten kommen aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht vor:	
107	– Reptilien – Amphibien	
108	Gemessen an den im Umfeld vorhandenen Strukturen weist der Bereich eine vergleichbare Vielfalt an Lebensräumen und damit an potenziellen Arten auf. Vorbelastungen ergeben sich durch die bestehende Prägung durch den Menschen.	
109	Durch die Lage innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches von Saspow geht vom Plangebiet keine Wirkung auf das Landschaftsbild aus. Vielmehr ist an dieser Stelle von einem Ortsbild zu sprechen.	Landschaft/ Ortsbild
110	Das Ortsbild ist durch typische Bebauungsstrukturen (Höfe, Einzelhäuser) sowie dazugehörige dörfliche Grünstrukturen geprägt. Letztere werden insbesondere durch das Schmellwitzer Grabensystem gebildet.	
111	Besonders für das Ortsbild ist auch die auf der gegenüberliegenden Seite der Saspower Hauptstraße (Höhe Nr. 36) stehende und als Naturdenkmal geführte Stieleiche. Diese ist ein wertvoller Bestandteil des lokalen Ortsbildes.	
112	Auch 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.	
113	Vorbelastungen bestehen hinsichtlich des Ortsbildes nicht.	Vorbelastungen
114	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.	Mensch Siedlungsfunktion
115	Über eine damit möglicherweise bestehende private Erholungsfunktion weist das Plangebiet keine Strukturen auf, die eine Naherholungsfunktion erkennen lassen. Eine der Erholung dienenden Nutzung weisen die Flächen jedoch aufgrund des Brachfalens nicht auf. 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.	
116	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 Haupt-	Vorbelastung

straße aus.

- 117 Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht stärker kontinental beeinflusstes ostdeutsches Binnenklima. *Klima/Luft*
- 118 Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen. *Kultur- und Sachgüter*
- 119 Für die Schutzgüter Klima, Luft und Kultur- und Sachgüter hat das Plangebiet keine Bedeutung.
- 120 Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Wechselwirkungen zu erkennen. *Wechselwirkungen*

3.2.2 Gehölz- und Baumschutz

- 121 Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS)- unterliegen. *Gehölzschutzsatzung Stadt Cottbus*
- 122 Die Bäume entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze stellen zusätzlich Grenzbäume im Sinne des § 923 BGB dar.

3.2.3 Schutzobjekte

- 123 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

- 124 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*
- 125 Baudenkmale sind nicht ausgewiesen. *Baudenkmale*

3.2.5 Altlasten

- 126 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

- 127 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.
- 128 Das Plangebiet ist über den nahegelegenen Bahnhof an die Görlitzer Bahn (Berlin ↔ Görlitz) angeschlossen. *überörtliche Eisenbahnstrecken*
- 129 Der Bereich ist für Radfahrer und Fußgänger über das lokale Straßennetz gut erreichbar. *Radverkehr*
Zusätzlich bestehen auch Wegeverbindungen über die Grünanlagen im Zuge des Schellwitzer Grabensystems. *Fußgänger*
- 130 Anlagen der Eisenbahn und schiffbare Landesgewässer werden von dem Vorhaben nicht berührt. *Sonstige Verkehrsträger*

3.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

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

3.4 Nutzung

- 135 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

- 136 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.
- 137 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

- 138 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.
- 139 Sie bewegt sich offensichtlich weitgehend im Rahmen der Vorgaben, die lt. BauNVO für
 die bestehende Baugebietskategorie gelten.
- 140 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

- 141 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.
- 142 Hinweise darauf, dass der Baugrund nicht hinreichend tragfähig sein könnte, bestehen *Baugrund*
 nicht. Der Baugrund ist nach den vorliegenden Kenntnissen tragfähig.
- 143 Die vorhandene Grundstückssituation spiegelt die bisherige Nutzung wider. *Grundstückssituation*
- 144 Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der *Kampfmittel*
 Dienststelle keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht.

- 145 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

- 146 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.
- 147 Zentrales Element der Planungen ist die Schaffung von Wohnraum.
Die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sollen weiterhin gärtnerisch ge-
nutzt werden.
- 148 In Anlehnung an den Bestand sind zwei Vollgeschosse (Erdgeschoss und ausgebautes
Dachgeschoss) geplant. Dabei sollen 17 Wohneinheiten geschaffen werden.
- 149 Die Kubatur der zu errichtenden baulichen Anlagen soll sich dabei an der des bestehen-
den Vierseitenhofes orientieren.

4.2 Erschließung

- 150 Die Erschließung soll grundsätzlich von der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden
Saspower Hauptstraße erfolgen.
- 151 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.
- 152 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.
- 153 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.
- 154 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

- 155 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

- 156 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

157

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

Rest unter „Weitere planungsrechtliche Festsetzungen“ hinten

Planzeichnung



5.1 Geltungsbereich

Geltungsbereich



Geobasisdaten: © Geobasis-DE, 2020

158

Der **Geltungsbereich** umfasst im Wesentlichen die für eine bauliche und sonstige Nutzung vorgesehenen Grundstücke sowie die von vorhandenen bzw. geplanten Maßnahmenflächen für Boden, Natur und Landschaft.

Die östlich angrenzenden Verkehrsflächen sind genauso wenig Teil der Planungen wie

Geltungsbereich



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 des Schmellwitzer Grabensystems.

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

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

5.2 Flächennutzung

161 Es sind folgende Arten von Nutzflächen im Geltungsbereich vorgesehen

Vorbemerkungen

- Baugebietsflächen

5.3 Art der baulichen Nutzung

5.3.1 Vorbemerkungen

162 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.

163 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*

164 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.

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

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

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

168 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)

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

unterscheiden.

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

5.3.2.1 Zweckbestimmung

- 170 Grundlage bildet der § 4 BauNVO. Dieser regelt die Zweckbestimmung und gibt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vor.
- 171 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.
- 172 Der Störgrad in einem WA-Gebiet ist durch den Begriff „nicht störend“ definiert. Alle Nicht-Wohnnutzungen müssen sich den Ansprüchen des Wohnens weitgehend unterordnen.

5.3.2.2 Modifizierung Nutzungskatalog WA-Gebiet

- 173 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.
- 174 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.
- 175 Eindeutig kein Regulierungsbedarf besteht bei den folgenden in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen. *Kein Regelungsbedarf für allgemein zulässige Nutzungen*
- Wohngebäude
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche Zwecke
 - Anlagen für kulturelle Zwecke
 - Anlagen für soziale Zwecke
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- 176 Für nachfolgende Ausnahmen sind ebenfalls keine Abweichungen vom Nutzungskatalog des Abs. 3 BauNVO erforderlich. *Kein Regelungsbedarf für Ausnahmen*
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- 177 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

- 178 Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind nach § 4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. *Versorgung des Gebietes dienende Läden*
- 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.
- 179 Der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind deshalb unzulässig.

- 180 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*
- 181 Diese Nutzung wird deshalb nur als Ausnahme zugelassen (denkbar wäre z. B. eine nur tagsüber aktive Nutzung als Café, Eisdiele, ...).
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*
- 182 Anlagen für sportliche Zwecke sind deshalb unzulässig.
- 183 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.
- 184 Gartenbaubetriebe sind deshalb unzulässig
- 185 Gegen das Ansiedeln von Tankstellen spricht die abseitige Lage im Ortsteil. *Tankstellen*
- 186 Tankstellen sind deshalb unzulässig.

5.3.2.4 Textliche Festsetzung Nutzungskatalog

- 187 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*
- 188 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.
- 189 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*
- 190 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

- 191 Bisher nicht betrachtet wurden die Kategorien „Stellplätze und Garagen“, „Freie Berufe“, sowie „sonstige Nebenanlagen“, die in der BauNVO separat behandelt werden.
- 192 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.
- 193 Gemäß § 13 BauNVO sind im WA-Gebiet nur Räume für freiberuflich Tätige und für solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (Freiberufler), allgemein zulässig. *Gebäude und Räume für freie Berufe*
- Hinsichtlich dieser Nutzung sind im WA-Gebiet keine Einschränkungen erforderlich.
- 194 In § 13a BauNVO finden sich klarstellende Aussagen zum Charakter von Ferienwohnungen 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 „Beherbergungsbetrieb“ bzw. „Kleiner Beherbergungsbetrieb“ gehören können.
- Besondere Regelungen hinsichtlich der Zulassung von Ferienwohnungen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.
- 195 Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen in den verschiedenen Baugebieten 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

196 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.

197 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*

198 Im § 17 BauNVO sind für die einzelnen Baugebietskategorien Obergrenzen für die GRZ aber auch für andere Parameter bestimmt. Von diesen kann 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

199 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)

200 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*

201 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

202 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, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

203 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

- 204 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

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

5.4.2 Höhenfestsetzungen

- 206 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.
207 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.
208 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

- 209 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.
210 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

- 211 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*
212 Um diese Bauform aufzugreifen und sich gleichzeitig an die unmittelbare Nachbarbebauung anzupassen ist es notwendig die Firsthöhe festzusetzen.
213 Es wird eine **Firsthöhe (FH)** von **maximal 10,50 m** festgesetzt. *Festsetzung Firsthöhe*
214 Diese Höhe berücksichtigt die Höhen der Nachbarbebauung sowie der geplant nachempfundenen ortstypischen Bebauung.
215 Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach § 18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*
216 Der Höhenbezug wird unter Beachtung der bestehenden Geländehöhen festgesetzt.
217 Der **Höhenbezug (HB)** wird damit für die Flächen im Geltungsbereich mit **68,00 m** festgesetzt. *Festsetzung Höhenbezug*

5.4.3 Beachten der Obergrenze GFZ

- 218 Nach § 17 BauNVO gelten für alle Baugebietskategorien Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- 219 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 nicht separat festgesetzte GFZ ergibt sich aus der zulässigen GRZ und der getroffenen Höhenfestsetzung. Hier die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse.
- 220 Die so rechnerisch mögliche GFZ von 0,8 hält ebenfalls die durch § 17 BauNVO definiert Obergrenze ein.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen

- 221 Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. *Vorbemerkungen*
- 222 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

- 223 Im Plangebiet werden die überbaubare Grundstücksflächen zum Großteil durch **Baulinien** (zeichnerisch) definiert. *Baulinie*
- 224 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.
- 225 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.
- 226 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.
- 227 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

- 228 Im Plangebiet werden die überbaubare Grundstücksflächen zudem durch geschlossene *Baugrenze*
Baugrenzen (zeichnerisch) definiert.
- 229 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.
- 230 Dadurch wird die Umsetzung eines nutzbaren Innenhofes im Sinne einer Bauweise als
Vierseitenhof sichergestellt.
- 231 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

- 232 Im erforderlichen Umfang sind die Begrenzungen der überbaubaren Grundstücksfläche in
der Planzeichnung **vermaßt**.
- 233 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

- 234 Um jedoch trotz festgesetzter Baulinie auch ein gewisses „Spiel“ im geringen Maß zuzu- *Ausnahmsweises*
lassen ist ein geringfügiges Abweichen von der Baulinie zulässig. Nach § 23 Abs. 2 *Abweichen von Baulinien*
BauGB kann eine solche Ausnahme im Bebauungsplan geregelt werden.
- 235 Nur auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeflucht; nur Gebäudeteil, geringfügiges
ausbrechen der Flucht
- 236 **Zum Zwecke der Fassadengliederung kann ausnahmsweise auf einer Länge von insgesamt bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudeabmessungen ein Überschreiten der Baulinie um bis zu 0,7 m oder/und ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 0,7 m zugelassen werden.** *Festsetzung ausnahmsweises Abweichen von Baulinie*
- 237 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

- 238 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).

239 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*

240 Dies soll jedoch mit einer gewissen Flexibilität umgesetzt werden. Insbesondere im direkten Anschluss an den geplanten Baukörper sollen kleinteilige Nebenanlagen umzusetzen sein.

241 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.

242 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.

243 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*

244 **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

245 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

246 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

247 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.

248 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.

249 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*

250 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

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

252 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.

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

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

5.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

255 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.

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

257 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.

258 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.

- 259 Aus diesem Grund wird die **Dachneigung (DN) in Grad** begrenzt. ***Festsetzung***
Diese wird in einer Spanne von **35° bis 55°** festgesetzt. ***Dachneigung***
- 260 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 in 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 lokaltypisch einfache Konstruktionen und Materialien zurückgegriffen werden.
- 261 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.
- 262 **Die Abgrenzung von Baugrundstücken darf nur mit Einfriedungen mit einer Höhe von 0,9 m bis 1,2 m vorgenommen werden.** ***Festsetzung***
Einfriedung
- 263 Diese Festsetzungen beziehen sich explizit auch auf als Einfriedung herangezogene Hecken.
- 264 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

- 265 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

- 266 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.
- 267 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

5.8.1.2 nachrichtliche Übernahmen

- 268 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 Bauge-suchen notwendig oder zweckmäßig sind.
- 269 Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus / Chósebus (Cottbuser Baumschutzsatzung; CBSchS) geschützt sind. Auf diesen Sachverhalt wird im B-Plan durch Text hingewiesen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus / Chósebus (CBSchS) geschützt sind. Die** ***Nachrichtlich Gehölzschutz***

verbotenen Handlungen in § 4 CBSchS sind zu beachten.

- 270 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*
- 271 Zusätzlich betrifft das Plangebiet 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".
 Die Regelungen des BbgDSchG sind zu beachten.
- 272 **Der Planbereich betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte Bodendenkmal "Dorfkern Saspow, Fpl. 4" (Nr. 6055). Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.** *Nachrichtlich Bodendenkmal*
Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Eingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).
- 273 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere nachrichtliche Übernahmen nicht erforderlich.

5.8.2 Vermerke / Hinweise

- 274 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

- 275 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 26.08.2020 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.
- 276 Es besteht kein Erfordernis für weitere Vermerke auf der Planzeichnung.

5.8.2.2 Hinweise

- 277 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).
- 278 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.

- 279 Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen, um arten- und auch biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallenden Arten, wie Brutvögel, Reptilien oder andere nicht beeinträchtigt werden und dass diese Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. 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.
- 280 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.
- 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.**
- 281 Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.
- 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.**
- 282 Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind weitere Hinweise nicht erforderlich.

*Hinweis
Artenschutz*

Gewässerrandstreifen

*Hinweis
Pflichten
Gewässerunterhaltung*

*Versickerungspflicht
Niederschlagswasser*

*Hinweis
Versickerungspflicht*

6 Planrechtfertigung / Auswirkungen

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

6.1 Entwicklung aus dem FNP

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

285 Der B-Plan sieht nur eine geringe Abweichung von der Darstellung der Abgrenzung zwi-
schen 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 ver-
schoben.

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

286 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

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

288 Die orstbildprägende Bauweise der bestehenden Bebauung in Form eines
Vierseitenhofes wird aufgegriffen und auch zukünftig beibehalten.

289 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.

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

6.3 Verfahrenswahl

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

292 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.

293 Die Voraussetzungen sind erfüllt.

*Verfahrens-
voraussetzungen*

- 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.

6.4 Landesplanung

- 294 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

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

6.4.2 Grundsätze

- 296 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*
- 297 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

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

6.5.1 Arten-/Habitatsschutz

- 299 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*
- 300 In Bezug auf die in den verfallenden Anlagen des bestehenden Vierseitenhofes nachgewiesenen Nistplätze von Rauchschwalben ist bereits eine artenschutzrechtliche Ausnahme für den Abriss des Gebäudekomplexes beantragt worden. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. *Ersatzquartiere*
Ein Ersatz wird soweit möglich innerhalb des Geltungsbereiches, folglich standortnah, vorgenommen.
- 301 Zusätzlich wird auf die Einhaltung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hingewiesen. *Hinweis § 44 BNatSchG*
- 302 Mit den im Plan vorgesehenen Maßnahmen lassen sich Verstöße gegen das Tötungsverbot vermeiden.

6.5.2 Bodenschutz

- 303 Der Eingriff in die Bodenstrukturen bzw. das Schutzgut Boden wird durch die weiterhin mögliche Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers deutlich gemindert. *Niederschlagsversickerung*
- 304 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*
- 305 Hinzu kommen Vorgaben zur Ausführung von Flächen und Wegen in teilversiegelter Bauweise. *Flächen- und Wegebefestigung*

6.5.3 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

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

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

308 Aus abfallrechtlicher Sicht ist der Bereich der Abfallablagerung vollständig aufzunehmen und einer geordneten Entsorgung (Deponierung) zuzuführen. Das Deponat weist eine auffällige Konzentration an Sulfate auf. Die Sulfatkonzentration überschreitet die Obergrenze für eine Materialverwertung.

6.7 Immissionsschutz

309 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

310 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.

311 Der Bebauungsplan steht folglich mit dem Immissionsschutz im Einklang.

6.8 Sonstige Bindungen

312 Wirkungen aus sonstigen Bindungen bestehen für das Plangebiet nicht.

6.9 Alternativprüfung

6.9.1 Grundsätzliche Planungsalternativen

313 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

314 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.

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

Festsetzungen

im Sinne des § 14 BauNVO werden die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ohnehin weitgehend „grün“ gestaltet werden.

6.10 Bevölkerung / Soziale Auswirkungen

- 316 Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung werden durch die Planungen positiv beeinflusst. *Eigentum*
- 317 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im B-Plan beachtet. *Wohn-/Arbeitsverhältnisse*
- 318 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*
- 319 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.
- 320 Es ergeben sich folglich keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Bevölkerung bzw. auf soziale Aspekte.

6.11 Wirtschaft und Infrastruktur

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

6.12 Auswirkungen auf Private

- 323 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.
- 324 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.
- 325 Die Auswirkungen auf Private sind folglich vorwiegend positiv zu sehen.

6.13 Sonstige Belange

- 326 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.

- 327 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.
- 328 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*
- 329 Über Art und Umfang der im Zuge von konkreten Bauvorhaben notwendigen archäologischen Dokumentationen und Bergungen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden.
- 330 Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes, insbesondere § 9 BbgSchG) sind zu beachten
- 331 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*
- 332 Die Einleitung von Schmutzwasser ist beim zuständigen Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Cottbus zu beantragen. *Schmutzwasser*
- 333 Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage sowie deren Benutzung bedürfen der schriftlichen Antragstellung des Anschlussnehmers (§ 3, Pkt.9 AWS) und der schriftlichen Genehmigung der Stadt Cottbus/Chósebus. Gemäß § 9 der Abwassersatzung (AWS) ist das Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Nach § 9 Abs. 1 AWS ist der Entwässerungsantrag parallel mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.
- 334 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*
- 335 Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. *Telekommunikation*
- Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom werden noch folgende Angaben benötigt:
- Koordinierter Leitungsplan
 - Bauablaufplan
 - Lageplan (1: 500 oder 1: 1000)
 - Anzahl der auszubauenden Adressen
 - Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
 - Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse
- Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Bebauungsplanes, getroffen werden.
- Bezüglich einer potenziellen Versorgung wird auf die Mitwirkungspflicht des Wegebaulastträgers/Erschließungsträgers gemäß § 77i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) hingewiesen.
- Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen

überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen/unbefestigten Randstreifen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu vorhandenen Telekommunikationslinien gebeten.

Es wird gebeten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden.

Weiterhin wird gefordert: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu den Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es ist sicherzustellen,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

336 Gemäß dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – Gewässer WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S 2585) § 38 und § 41 bestehen besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung:

- 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 Bö-

schungskante) 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.

- 337 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.

- 338 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.

- 339 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		+0,0	

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 Art. 5 G v. 25. Februar 2021 I 306
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])	zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])