

Stadt Cottbus/Chóśebuz

Bebauungsplan

„Wohnen am Sielower Waldweg“

Begründung

zum Bebauungsplan, Vorentwurf

gem. § 9 (8) BauGB

01.12.2025

Plangebiet: Gemeinde: **Stadt Cottbus/Chóśebuz**
 Gemarkung: **Sielow**
 Flur: **4**
 Flurstücke: **1889 und 1838 (teilweise)**

Plangeber: **Stadt Cottbus/Chóśebuz**
 Geschäftsbereich II – Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt
 FB Stadtentwicklung
 Karl-Marx-Straße 67
 03046 Cottbus

Planverfasser: Dipl.-Ing. Walther, Frank
 c/o Gerhart-Hauptmann-Straße 1
 03099 Kolkwitz

Vermessung: Vermessungsbüro
 Dipl.-Ing. Hagen Strese, Dipl.-Ing. Jörg Rehs
 Dreifertstraße 2
 03044 Cottbus

I N H A L T S Ü B E R S I C H T

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Anlass der Planung
- 1.3 Planungsziele

- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
- 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
- 2.2 Beschreibung des Bestandes

3. Städtebauliches Konzept

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- 5 Planinhalte und Festsetzungen
- 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
- 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 5.4 Hinweise

6. Planumsetzung

7. Städtebauliche Bilanz

8. Verfahren, Verfahrensablauf

Umweltbericht

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
zuletzt geändert d. Art. 5, G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Rechtsgrund-
lagen

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch G vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) m.W.v. 07.07.2023

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert d. Art. 6, G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 Nr. 189)

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 48, G vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr. 323)

5. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]),
zul. geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/ 23, [Nr. 18])

6. Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]),
zuletzt geändert durch Art. 2, G vom 24.07.2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

1.2 Anlass der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 1889, Flur 4, Gemarkung Sielow, beabsichtigt vorgenanntes Flurstück, das sich zur Zeit im Wesentlichen als Waldfläche darstellt, als Standort für individuellen Wohnungsbau unter Einhaltung ortstypischer Gestaltungskriterien, hier Anlehnung an gestalterische Gesichtspunkte der in der Umgebung des Planbereiches vorhandenen Wohnbebauung, und auch unter dem Aspekt des Mehrgenerationenwohnens als wichtiges Element zur Stärkung seniorengerechter Familienpolitik umzunutzen und entsprechend städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Anlass und
Erforderlichkeit

Die hierfür erforderliche Baurechtschaffung ist nur über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erreichbar. Die Erforderlichkeit leitet sich aus dem BauGB ab, hier § 1 Abs. 3, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Sielower Waldweg“ wurde am 26.04.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz gefasst.

Die zu beplanende Fläche im Außenbereich, die auch zur Zeit als Wald ausgewiesene Flächen beinhaltet, soll unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen der Belange des Umweltschutzes und hinsichtlich des GEG (Gebäudeenergiegesetz) für eine allgemeine Wohnnutzung (WA) gesichert werden.

Es wird ein forstlich qualifizierter Bebauungsplan erstellt, in dem die erforderliche natur- und forstrechtliche Kompensation integriert ist.

Die Stadt Cottbus/Chósebuz hat einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Ein Teil des Plangebietes „Wohnen am Sielower Waldweg“, ca. 1,10 ha, ist in diesem FNP als Waldfläche ausgewiesen. Der FNP ist dementsprechend im Parallelverfahren zu ändern. Die Änderung des FNP erfolgt für die nördliche Teilfläche des Bebauungsplanes.

1.3 Planungsziele

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Sielow. Sielow ist in seiner heutigen Hauptfunktion Wohnstandort. In Sielow ansässige gewerbliche Betriebe haben hauptsächlich dienstleistenden Charakter. Im Siedlungsgebiet befinden sich auch Waldfächen, die eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen.

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, der steigenden Nachfrage an Wohnraum, hier als Wohneigentum, ein entsprechendes Angebot für attraktives Wohnen entgegenstellen zu können. Das Planungsziel entspricht den Aussagen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2035“ (INSEK 2035), wonach die Förderung nachfragegerechter und differenzierter Wohnformen einen wesentlichen Bestandteil zur Sicherung und Profilierung der städtischen Wohn- und Lebensqualität darstellt, sowie des „Konzepts zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebuz“ (WoKo 2021) in dem festgestellt ist, das bis 2040 ein Neubaubedarf von rd. 290 WE/Jahr besteht, wobei eine erhöhte Nachfrage an Einfamilienhäusern bzw. familiengerechten Wohnformen zu verzeichnen sein wird.

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um mehrere Wohngebäude als Einzelhäuser niedriger Höhe einordnen zu können. Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt.

Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB schaffen und u.a. folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Ortsbildes.
2. Festsetzung der zulässigen Überbauungsmöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen.
3. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
4. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietlichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

Für die im Plangebiet befindlichen Waldfächen wird die erforderliche natur- und forstrechtliche Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG abschließend geregelt, sodass es im Vollzug des Bebauungsplans für die Inanspruchnahme von Waldfächen keiner gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung und eines entsprechenden Umwandlungsantrags mehr bedarf.

Rahmenbedingungen

Ziel und Zweck

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

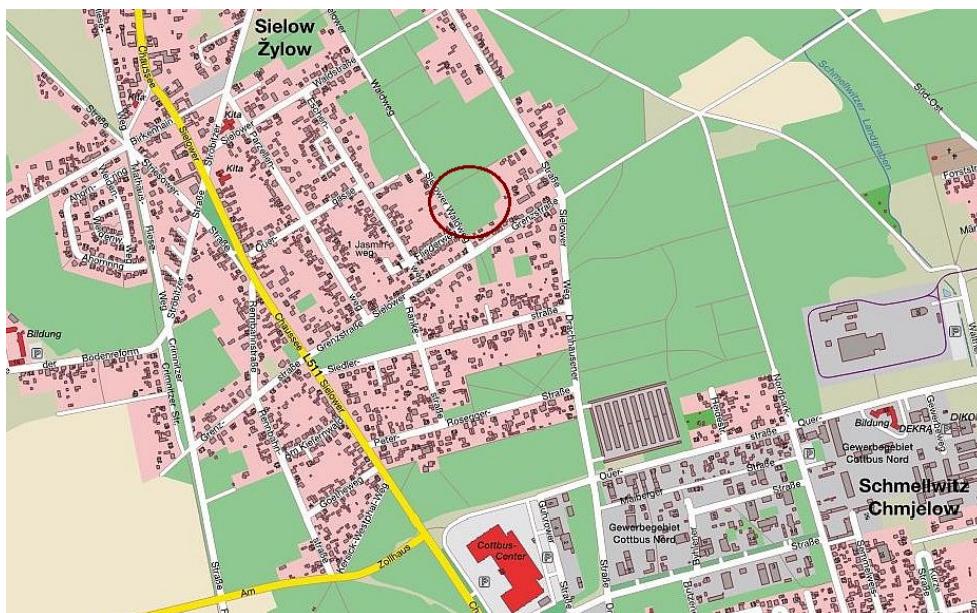
2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Land Brandenburg, in der Stadt Cottbus/Chósebuz und hier im Ortsteil Sielow (siehe Übersichtsplan 1).

Anrainergemeinden sind die zum Amt Peitz gehörigen Gemeinden Drachhausen, Drehnow, Turnow-Prellack, Teichland, Heinersbrück und die Stadt Peitz. Weiterhin die Gemeinden Wiesengrund, Neuhausen/Spree, Stadt Drebkau, Kolkwitz sowie die zum Amt Burg (Spreewald) gehörigen Gemeinden Briesen und Dissen-Striesow.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB) und grenzt an den vorhandenen B-Plan „An der Grenzstraße“ (Wohngebiet) sowie an Bereiche, die dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Im Umkreis von 2,5 km befinden sich keine Schutzgebiete für Natur und Landschaft. Teile des Plangebietes sind zurzeit als Waldflächen (Nutzung als Wirtschaftswald) ausgewiesen.



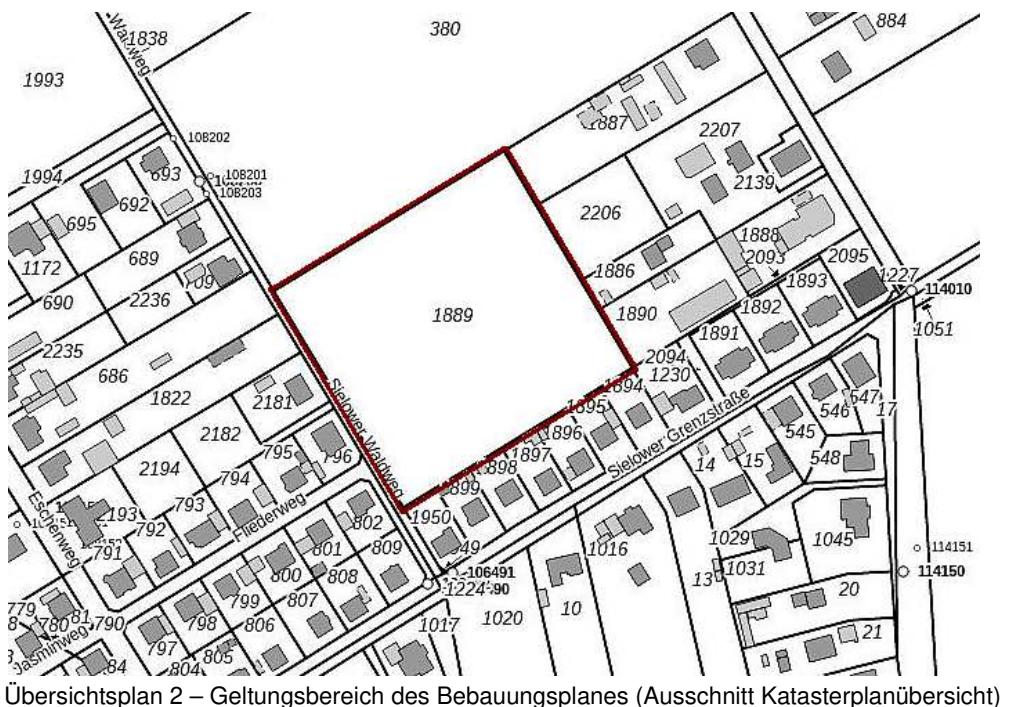
Übersichtsplan 1 – Lageeinordnung im Ortsteil Sielow (Ausschnitt Stadtplan - farbig)

Der Geltungsbereich erstreckt sich auf folgende Grundstücke: Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstücke 1889 und 1838 (teilweise) (siehe Übersichtsplan 2).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,43 ha.

Lage im
Stadtgebiet

Räumlicher
Geltungs-
bereich /
Gebietsgröße



2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet ist zurzeit im Wesentlichen Waldfäche. Der Baumbestand ist gegenüber dem nordwestlich angrenzenden Waldfächen eher als locker beschreibbar. Der Wald des Plangebietes wird nicht gewerblich bewirtschaftet.

Die Topografie und Geländeeverhältnisse sind durch die Eiszeit geprägt. Die Bodenbedingungen sind durch urbanes Handeln durchmischt. Es sind keine ortsspezifischen Merkmale vorhanden. Für die Fläche sind landschaftliche und klimatische Charakteristika der Stadt Cottbus/Chósebuz, mit dem Ortsteil Sielow, und seiner Umgebung anzunehmen.

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz befindet sich in der gemäßigten Klimazone. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei $9,5^{\circ}\text{C}$. Der wärmste Monat ist der Juli mit durchschnittlich $18,6^{\circ}\text{C}$ und der kälteste Monat ist der Januar mit $-0,6^{\circ}\text{C}$ (ie im Mittel).

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1971 bis 2000 betrug 559 Millimeter. Der meiste Niederschlag fällt im Juli mit 74 Millimetern im Durchschnitt, der wenigste im Februar mit 34 Millimetern im Mittel.

Nordwestlich grenzt zurzeit tatsächlich wirtschaftlich genutzte Waldfläche an das Plangebiet. Nordöstlich befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche mit Gebäudebestand. Südöstlich und südwestlich grenzt Wohnbau (bebaut) an das Plangebiet.

Die Stadt Cottbus/Chósebuz ist verkehrstechnisch überregional sehr gut angebunden (Autobahn, Bundesstraßen, Landesstraßen, Bahnlinien).

Das Plangebiet ist über Anliegerstraßen und die Landesstraße L 511 in das Verkehrsnetz der Stadt Cottbus/Chósebuz eingebunden. Über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind alle wichtigen Ziele – wirtschaftlich, kulturell, sozial – und die Anschlussstellen zum überregionalen Verkehr sehr gut erreichbar. Haltestellen des ÖPNV (Bushaltestellen) befinden sich im Umkreis von ca. 600 m

Nutzung,
Topografie,
Gelände,
Boden

Umgebung des Plan- gebietes

Verkehrs- technische Anbindung

3. Städtebauliches Konzept

Cottbus/Chósebuz ist eine kreisfreie Universitätsstadt im Land Brandenburg und eines der vier Oberzentren des Landes. Die Stadt Cottbus/Chósebuz ist ein Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Wissenschafts- und Sportzentrum.

Die Schaffung von Möglichkeiten zur Wohnbebauung als Teil der Bereitstellung von Wohnraum ist eine Voraussetzung für die qualitative und quantitative Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Cottbus/Chósebuz. Aufgrund der derzeitigen gesellschaftlichen Situation strebt die Stadt Cottbus/Chósebuz in enger Zusammenarbeit mit dem Ortsteil Sielow eine flächenmäßig geänderte Wichtung der Lage notwendiger Wohnbauflächen an.

Aufgrund dessen ist das Plangebiet als Ergänzung zur vorhandenen Wohnbebauung favorisiert. Unter Berücksichtigung der verkehrs- und stadttechnischen Situation ist die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet möglich und gegeben.

Die Fortführung der positiven Entwicklung, standortbezogene Umsetzung öffentlicher Interessen – Belange der Wirtschaft, Erhaltung Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, regionale Strukturförderung und somit Daseinsvorsorge für die Allgemeinheit – erfordert auch:

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile;
- Umsetzung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- weitere soziale und kulturelle Bedürfnisse.

Diesen Anforderungen wird mit der Entwicklung und Umsetzung des Bebauungsplanes entsprochen. Die Hauptgebäude werden zum Wohnen genutzt, wobei jeweils maximal 2 Wohnungen pro Hauptgebäude zugelassen sein sollen. Die Einordnung von barrierefrei gestalteten Wohnbereichen in Erd- und Dachgeschoss, auch als Einliegerwohnung, ist möglich. Generationenübergreifendes Wohnen kann hier seine Umsetzung finden.

Die Gestaltung der Gärten und weiterer Grünflächen wird möglichst naturnah erfolgen. Als Hauptgestaltungsmittel sind auch Pflanzungen heimischer artgerechter Gehölze vorgesehen.

Städtebaulich ist das Plangebiet durch eine Rechteckform geprägt. Eine Wohnstraße durchschneidet die Fläche derart, dass die Erschließung neu entstehender Grundstücke problemlos möglich ist. Der entstehende nordnordwestliche Bereich bleibt als Übergangsbereich zum angrenzenden Wirtschaftswaldbereich lockerer Bebauung vorbehalten. Die Ausrichtung der Wohnbebauung erfolgt zum Sielower Waldweg und für den südsüdöstlichen Bereich zur neuen Wohnstraße.

Das Plangebiet ist an seiner westsüdwestlichen Grenze durch den Sielower Waldweg verkehrsrechtlich gesichert erschlossen.

Die Dimensionierung der Planstraße entspricht mindestens folgendem Nutzungsprofil:

Straßenkategorie	E V – Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion
Fahrbahn (min.)	4,75 m
möglicher Begegnungsfall (min.)	Pkw/Pkw
Breite Straßenraum	8,00 m

Über den Sielower Waldweg und die Planstraße wird die stadttechnische Erschließung realisiert.

Trinkwasser: Das Gebiet wird durch Anbindung an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Ortslage Sielow versorgt.

Schmutzwasser: Das Gebiet wird durch Anbindung an das vorhandene Abwasserleitungsnetz in der Ortslage Sielow entsorgt.

Löschwasser: Der Löschwasserbedarf ist aus örtlichen Löschwasserverteilungsanlagen verfügbar.

Elektroenergie: Die Versorgbarkeit des Plangebietes ist gegeben.

Vorbemer-kungen

Entwurfsziele

Konzept

Fernmeldeversorgung: Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes ist die ergänzende Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen, abgestimmt nach DIN 1998, durch die Telekom entsprechend dem Bedarf vorgesehen.

Das Plangebiet wird zur nordöstlich befindlichen gewerblich genutzten Fläche durch einen Grünstreifen abgegrenzt. Weitere Grünflächen ergeben sich aus den zulässigen Versiegelungen der einzelnen Grundstücke.

4. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit von Bebauungsplänen, d.h., ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, ist das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ der Stadt Cottbus/Chósebuz wird im Sinne des § 2 Abs. 6, 3. UVPG, aufgestellt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung, einschließlich der Vorprüfung, wird im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes als Umweltprüfung durchgeführt, dessen Ergebnisse, die Inhalte des Umweltberichtes sind, welche entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan finden müssen. Der UVP-Pflicht unterliegen nach § 17 UVPG solche Bebauungspläne, mit denen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, erreicht werden soll.

Der Begründung ist der nach § 1a, i.V.m. § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht beigefügt. Gleiches gilt für den ebenfalls erforderlichen Fachbeitrag zum Artenschutz, der zurzeit in Erarbeitung ist. In beiden Dokumenten sind ausführliche Erläuterungen und daraus resultierende Schlussfolgerungen enthalten, die sich letztlich in den Festsetzungen zur Grünordnung manifestieren.

Grünordnung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Ortslage Sielow und ist überwiegend von einem Kiefernbestand geprägt. Dieser Kiefernwald zeichnet sich durch das Fehlen einer Altersstaffelung aus und stellt eine Monokultur dar. Im Vergleich zu angrenzenden Waldfächern weist der Kiefernwald eine lückige Struktur auf, die sich besonders in den Randbereichen bemerkbar macht. Laut der Biotoptypenkartierung (Auszug: Geoportal Brandenburg) wird dieser Kiefernwald als „Kiefernbestand ohne Mischbaumarten“ klassifiziert, was ihn ökologisch weniger stabil und anfällig für Schädlinge macht.

Wald im Plangebiet

Das angrenzende gewerblich genutzte Gebiet, das als Lagerfläche definiert wird, stellt eine zusätzliche Belastung für das Biotop dar, insbesondere durch Müllablagerungen und andere anthropogene Eingriffe, die die Waldgesundheit negativ beeinflussen.

Seit 2014 wird die Waldfunktionskartierung gem. § 1 (1) und § 7 (1) und (4) i.V.m. § 32 (1) Nr. 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S.137), zul. geänd. durch Art. 1 G vom 10.07.2014 (GVBl. I Nr. 33) durch die unteren Forstbehörden durchgeführt. Dazu wird jeweils der Bestand aufgenommen und nach Bewertung kartiert. Die Bewertung soll jährlich auf Richtigkeit, bzw. ggf. geänderte Bedingungen für diese Bewertung überprüft werden. Der Wald im Plangebiet ist als lokaler Klimaschutzwald kartiert.

In den Punkten 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 und 1.9 (einschließlich Unterpunkten) des Umweltberichtes sind die Definitionen zu Erholungswald, Klimaschutzwald und lokalem Klimaschutzwald dargestellt. Der tatsächliche Waldbestand des Plangebietes ist den Definitionen gegenüber gestellt. Nach den Definitionen zu Erholungswald, Klimaschutzwald und lokalem Klimaschutzwald wäre eine Einordnung des Waldes im Plangebiet als Erholungs- oder lokaler Klimaschutzwald aufgrund der vorhandenen geringen biologischen Vielfalt, dem vorhandenen Schädlingsbefall und der vorhandenen anthropogenen Belastungen nicht gegeben. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind Maßnahmen für die erforderliche natur- und forstrechteliche Kompensation vorgesehen, die einen entsprechenden Lösungsansatz darstellen.

natur- und forstrechteliche Kompensation

Im erforderlichen Umweltbericht ist unter Punkt 3.6 Belange der natur- und forstrechtelichen Kompensation dargestellt, in welcher Form die Kompensation für die Inanspruchnahme von Wald erfolgt. Die Kompensation erfolgt nicht in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Umsetzung der Kompensation werden vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger gemäß § 11 BaugB geschlossen werden. Mit diesen Vereinbarungen wird sichergestellt, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso gesichert ist, wie durch eine bauplanerische Festsetzung.

Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen i.S.v. § 8 Abs. 3 LWaldG vorgesehen:

- Umsetzung einer Erstaufforstungsfläche mit einem Flächenanteil von 1.040 qm;
- Umsetzung einer oder mehrerer waldverbessernder Maßnahme/n auf 11.3490 qm, wobei die Art und

Weise der Umsetzung im weiteren Verfahren festgelegt wird.

„Für eine Erstaufforstung steht zurzeit eine Teilfläche aus 2.080 qm in der Gemarkung Reuthen, Flur 1, Flurstück 447/2 zur Verfügung.

Des Weiteren kann für Waldumbaumaßnahmen derzeit auf Teilflächen aus 20.420 qm in der Gemarkung Schönheide, Flur 1, Flurstück 100 und aus 43.230 qm in der Gemarkung Graustein, Flur 2, Flurstück 149 zurückgegriffen werden. Die dinglich und vertraglich zu sichernden Flächen werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen gehört die Herstellungspflege der entsprechenden Kultur zur Sicherung des Anwuchserfolges und der Entwicklung eines stabilen Bestands. Hierzu gehören der Schutz vor Wildverbiss, die Förderung von Naturverjüngung und der Einbau von Mischbaumarten. Daraufhin folgt 1 Jahr Fertigstellungs- und 3 Jahre Entwicklungspflege inklusive Wässerung des Bestandes.

Die genaue Art und Weise der Zusammensetzung der Baumarten, Anzahl der Pflanzen sowie das Leistungsverzeichnis für die Kulturflege bis zur gesicherten Kultur einschließlich Nachbesserung im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird im Zuge der weiteren Bearbeitung des B-Planverfahrens erfolgen.

Der Umsetzungszeitpunkt richtet sich danach wann es zu einem Beschluss des B-Planverfahrens kommt.

Somit könnte die Herstellung in 2027 erfolgen mit anschließender einjähriger Fertigstellungspflege und i.d.R. dreijähriger Entwicklungspflege bis zur Etablierung eines gesicherten Bestandes in 2031.

Kompensationsmaßnahmen gehen im Anschluss i.d.R. in die Unterhaltungspflege über, um den funktionsfähigen Zustand dauerhaft zu erhalten. Zur dauerhaften Unterhaltung der Kompensationsmaßnahmen ist die Festlegung einer Pflegepflicht von 25-30 Jahren bei Wald i.d.R. ausreichend (vgl. OVG Münster, Urteil vom 28.06.2007 – Az. 7D 59/06.NE, abgedruckt in NuR, 2008, 811 – 818).

Eine Pflanzabnahme erfolgt i.d.R. nach Herstellung der Pflanzung und der Etablierung ebendieser am Standort (voraussichtlich in 2028) und nach Ende der Entwicklungspflege um ggf. abgestorbene Gehölze im Zuge der Gewährleistung nachzupflanzen (voraussichtlich bis Ende 2031). Insofern sich der Bestand entsprechend entwickelt hat. Dies ist ebenso abhängig von der vertraglichen Vereinbarung mit dem Auftragnehmer.

Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotope gemäß §32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) liegen nicht vor.

Prüfpflichten gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldordnung und /oder Erstaufforstung bestehen nicht.

Die Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen liegt noch nicht vor.

Die Flächen der Erstaufforstungsfläche sowie die der Maßnahmen zum Waldumbau müssen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme unwiderruflich gesichert werden und als Kompensationsmaßnahme verfügbar bleiben.“ (Auszug aus Umweltbericht vom 07.08.2025, Pkt. 3.6)

5. Planinhalt und rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune, das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt und die zukünftige Eigenart und den Zweck des Gebietes beschreibt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) – WA –

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 4 – Allgemeines Wohngebiet (WA) – der BauNVO. Der Entwicklung als Wohnstandort wird damit Rechnung getragen. Zudem ist es möglich zugelassene Gewerbe problemlos einzuordnen. Ausgeschlossen sind jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Es sind keine Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten gegeben.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – GRZ –

Die GRZ ist in der Nutzungsschablone festgesetzt (0,4). Überschreitungen der GRZ gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1 und 2 sind unzulässig (§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO). Für die Ermittlung der GRZ ist die Anwendung der DIN 1986-100:2016-12 (Tabelle 9 – Abflussbeiwerte) unzulässig.

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung. Maßgebend ist dabei die jeweilige Fläche des Baugrundstückes.

Die GRZ ist auf der Grundlage des § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 BauNVO sind insgesamt für bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit dem Verweis auf den sparsamen Umgang mit Boden und weiteren natürlichen Ressourcen im Plangebiet ausgeschlossen. Für die Ermittlung der GRZ ist die Anwendung der DIN 1986-100:2016-12 (Abflussbeiwerte / Tabelle 9) nicht zulässig.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt. Im Zusammenhang mit der GRZ und Festlegungen zu Höhen von Gebäuden, bzw. Geschossigkeit werden die Vorgaben gem. BauNVO weit unterschritten.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) und Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 2 BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen durch zeichnerische Festsetzung der Vollgeschoßzahl und durch Festsetzung der Traufhöhe jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Auf der Grundlage des § 18 Abs. 1 BauNVO, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB, ist die maßgebende Geländeoberfläche als Bezugsebene in m DHHN 2016 bestimmt.

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zeichnerisch bestimmt. Zusätzlich gilt, dass die Traufhöhe max. 5,00 m über der maßgebenden Bezugsebene liegen darf.

Die Geschossigkeit ergibt sich aus der Brandenburgischen Bauordnung § 2 Abs. 6, wonach jede Gebäudeebene als Geschoß zu werten ist, in dem Aufenthaltsräume möglich sind.

Art der
baulichen
Nutzung

Maß der
baulichen
Nutzung

Höhenlage
baulicher
Anlagen

Bauweise

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 2 BauNVO ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als Formen der offenen Bauweise zulässig. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte ist 1 Wohnung zulässig.

Gemäß § 22 BauNVO ist die offene Bauweise festgesetzt. Die zusätzliche Festsetzung der Formen Einzel- und Doppelhaus stellt sicher, dass sich neue Gebäude in ihrer Größe dem umgebenden vorhandenen Gebäudebestand anpassen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf der Grundlage des § 23 BauNVO sind Wohngebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der Grundlage des § 23 Abs. 5 sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit Baugrenzen gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster bzw. bestimmen die genaue Lage einzelner Außenwände (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 5 BauNVO sind alle Hauptgebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit wird das städtebauliche Konzept in Bezug der Ausrichtung der Hauptgebäude Rechnung getragen.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht, hier in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz. Garagen, überdachte Stellplätze und nichtüberdachte Stellplätze sind auf der Grundlage des § 12 Abs. BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB folgende Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt:

Öffentlich Straßenverkehrsfläche – hier anteilmäßig der Sielower Waldweg, einerseits zur Sicherstellung der Erschließung insgesamt und andererseits zwecks Herstellung der erforderlichen straßentechnischen Ausbaustufe als Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion.

Private Straßenverkehrsfläche – hier Fläche zur notwendigen Erschließung der nach Bodenneuordnung nicht direkt am Sielower Waldweg befindlichen Grundstücke.

Zur Sicherung der stadttechnischen Erschließung wird die private Straßenverkehrsfläche zusätzlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit belastet.

Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Verkehrserschließung

Erfordernis

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dem Erhalt, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – hier vorrangig der Entwicklung. Ein direkter Bezug zum Boden kann nicht eindeutig festgelegt werden. Die Festsetzungen sind im Zusammenhang mit dem Erhalt und der Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes getroffen und damit als Teil der Satzung zum Bebauungsplan zwingend erforderlich.

Die Hauptartenlisten sind Bestandteil der Festsetzungen zur Grünordnung. Es wird damit sichergestellt, dass einheimische Gehölze zum Einsatz kommen.

Zeichnerisch ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und weiteren Bepflanzungen festgesetzt. Diese Fläche ist als private Grünfläche bestimmt.

Es werden keine weitergehenden Festsetzungen zur Erhaltung von Pflanzungen oder zu Pflanzbindungen getroffen, um ggf. Konflikte mit technisch erforderlichen Maßnahmen, hier z.B. zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen der stadttechnischen Versorgung und der verkehrstechnischen Erschließung, zu vermeiden und die einzelne Gestaltung von Freiflächen nicht mehr zu regulieren als notwendig. Die Regulierung von Baumabgängen erfolgt im Zusammenhang mit der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz.

a) Bepflanzungen

Je angefangene 200 qm private Grundstücksfläche sind 1 Laubbaum aus der Hauptartenliste A als Hochstamm oder alternativ 10 Laubsträucher aus der Hauptartenliste B zu pflanzen. Je min. 1 Baum (Hochstamm) ist in einem Streifen von 6 m Tiefe entlang öffentlicher oder privater Straßenverkehrsflächen zu pflanzen. Der jeweils genaue Standort der Baumpflanzungen ist in der jeweiligen Außenanlagenplanung festzulegen. Bei Abgang ist artengerechter Ersatz zu pflanzen.

Die privaten Grundstücke südwestlich der Planstraße werden voraussichtlich Größen um 800 qm haben. Bei einer GRZ von 0,4 sind 60 % der Grundstücksfläche für eine Gartennutzung gegeben. Es sind je neu entstehendem Grundstück somit ca. 4 Bäume oder ca. 40 Laubsträucher als Ausgleich für den Eingriff in den Boden, in das Biotop und in das Artenvorkommen aber auch zur Einfügung der Neubebauung in das Landschafts- / Ortsbild möglich. In den Hauptartenlisten sind nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher benannt, da diese am besten dazu geeignet sind, den Eingriff nachhaltig auszugleichen.

Für den Ausgleich ist es erforderlich, dass die in Frage kommenden Baumpflanzungen in der Qualität Hochstamm einzusetzen sind. Sämlinge, Heister oder ähnliche Qualitäten sind nicht geeignet, den Eingriff zeitnah und nachhaltig auszugleichen.

b) Hauptartenlisten

Hauptartenliste A

Gemeine Esche - *fraxinus excelsior*
Auen-Traubkirschen - *prunus padus*
Rotblühende Rosskastanie - *aesculus carnea*
Schwarzerle - *alnus glutinosa*
Walnuss - *juglans regia* „Franquette“ u. „Parisiene“
Hainbuche - *carpinus betulus*
Eberesche - *sorbus aucuparia*

Hauptartenliste B

Hasel - *corylus avellana*
Gemeiner Hartriegel - *cornus sanguinea*
Johannisbeere - *ribes rubrum* spec., *ribes nigrum* spec.
Gemeiner Schneeball - *viburnum opulus*
Hunds-Rose - *rosa canina*
Gelbe Rose - *rosa foetida*
Stachelbeere - *ribes uva-crispa* in Sorten
Himbeere - *rubus idaeus* in Sorten
Sauerdorn - *berberis* spec.
Kleines Immergrün - *vinca minor*

c) Versiegelungen

Befestigungen der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftpertur durchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Der obere Abschluss der nicht überdachten PKW-Stellflächen ist aus Rasengitter oder Ökopflaster herzustellen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie Schottergärten sind

Festsetzungen

unzulässig.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit minimieren den Eingriff, der durch die Versiegelung der notwendigen Verkehrs- und Abstellflächen vorgenommen wird.

d) Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen ist über Sickermulden zu versickern. Das unbelastete Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist auf diesen flächig zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch die Sickermulden entlang der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen versickert, um die Grundwassererneubildungsrate im Naturraum positiv zu befördern. Die schadlose Versickerung ist möglich. Ausschlussgründe nach Versickerungsfreistellungsverordnung des Landes Brandenburg sind nicht gegeben.

Das anfallende Niederschlagswasser (Dachabfluss, private Wege, Terrassen) ist auf den privaten Grundstücken jeweils flächig zu versickern, um den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen und zu erhalten. Ausschlussgründe nach Versickerungsfreistellungsverordnung des Landes Brandenburg sind nicht gegeben.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 87 Abs. 1 BbgBO, i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen. Der Aufbau und die Nutzung von PV- (Photovoltaik-) Anlagen ist in dem Rahmen gegeben, der durch entsprechende gesetzliche Regelungen möglich ist. Hierfür sind die Festlegungen der BbgBO maßgebend.

Erfordernis

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten

Für Haupt- (Wohn-) gebäude: Satteldach – Dachneigung von 30° bis 45°;

Festsetzungen

Für eingeschossige Haupt- (Wohn-) gebäude ist ausnahmsweise zulässig: Walmdach – Dachneigung max. 20°;

Für Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze sind zulässig: Flachdach / Pultdach.

Als Dachaufbauten sind Zwerchhäuser und stehende Gauben zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf je Dachfläche eine Breite von 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht übersteigen. Dacheinschnitte sind zulässig. Der Abstand zu den Giebelwänden darf für Dachaufbauten und Dacheinschnitte 1,25 m nicht unterschreiten.

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ergänzen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel.

2. Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz.

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht, hier i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebuz. Dementsprechend ist auf den Grundstücken die jeweilige notwendige Anzahl der Stellplätze, auch als Garage oder überdachter Stellplatz herzustellen.

3. Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der gem. § 10 Abs. 2 BbgBO zulässigen Außenwerbung (Werbeanlagen) sind nur an der Stätte der gewerblichen/freischaffenden Leistung i.V.m. der Außenwand im Erdgeschoßbereich und je nur einmal je gewerblicher/freischaffender Leistung zulässig.

Die Größe der Werbefläche darf 0,7 qm nicht übersteigen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauflichtanlagen und Laserwerbung sind auf der Grundlage des § 87 BbgBO unzulässig.

Mit der Zulässigkeit nichtstörenden Gewerbes (§ 4 Abs.3 Bau NVO) sind Werbungen möglich und wirtschaftlich erforderlich. Diese Festsetzung bestimmt Lage und Form der Außenwerbung und ist als Bestandteil der harmonischen Einbindung des Plangebietes in Landschaft und Ortsbild erforderlich.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind in einer max. Höhe von 1,50 m über dem angrenzenden Gelände zulässig.

Einfriedungen sind aus naturfarbenem Holz und als freiwachsende Hecken zulässig.

Maschendrahtzäune sind nur i.V.m Hecken, Strauchgruppen oder Rankpflanzen zulässig.

Weiteres Stahl- bzw. Metallmaterial und/oder Mauerwerkspfeiler sind nur zur Stabilisierung von Türen und Toren zulässig. Mauern, Sichtschutzwände, Einfriedungen aus Stabmattenzäunen und Stabmatten-/Drahtkonstruktionen mit Schotter sind unzulässig.

Einfriedungen sollen möglichst naturnah gestaltet werden.

5.4 Hinweise

1. Aufgrund im Bestand befindlicher Waldflächen sind natur- und forstrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zwischen Plangeber und Vorhabenträger vereinbart werden. Die Umsetzung der natur- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist zwingende Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplanes.

2. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzugeben. Die entdeckten Bodendenkmale und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Bodendenkmals zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Allgemein muss im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren.

3. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Fundstelle gemäß § 2 der KampfmVO unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzugeben. Es ist verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

4. Auf der Grundlage von aktuellen Baugrundgutachten sind grundstücksbezogene Versickerungsnachweise zu erstellen. Dazu sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) und weitere einschlägige Vorschriften zu beachten.

5. Verstöße gegen die gemäß § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

6. Planumsetzung

Der Eigentümer der Fläche Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstück 1889 wird die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf seine Kosten veranlassen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst. Die Erschließung obliegt dem Eigentümer. Die Ver- und Entsorgung obliegt dem Eigentümer.

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Eigentümer. Sofern Maßnahmen durch einen Erschließungsträger übernommen werden, ist das den entsprechenden Behörden mitzuteilen.

Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen zur natur- und forstrechtlichen Kompensation erfolgt über vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger gemäß § 11 BauGB. Diese Vereinbarungen sind so zu treffen, dass der tatsächliche Erfolg der Kompensation hierdurch ebenso sichergestellt ist, wie durch eine bauplanerische Festsetzung.

Bodenordnung

**Erschließung,
Ver- und
Entsorgung**

Ausgleichsmaßnahmen

**Maßnahmen
natur- und
forstrechtliche
Kompensation**

7. Städtebauliche Bilanz

Die städtebauliche Bilanz ist eine statistische Darstellung zum Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ ist eine Erweiterung des Siedlungsgebietes der Stadt Cottbus/Chósebuz. Rahmen und Inhalt dieser Erweiterung sind in den vorangestellten Teilen dieser Begründung dargestellt. Gleches gilt für das öffentliche Interesse und den sich daraus ergebenden dringenden Bedarf an der Entwicklung der Plangebietsfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet.

Eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung ist hier nicht gegeben, da die bisherige Nutzung nicht mit Überbauungen erfolgte.

							Vorbemer-kungen
							Flächen-übersichten Flächen-kennwerte
							Bauflächen
Einwohnerzahl	Stadt Cottbus/Chósebuz, Stand 31.12.2024						100.275
Fläche Ortsteil Sielow (in qm)							18.820.000
Gesamtfläche des Plangebiets (in qm)							14.267
Allgemeines Wohngebiet (WA - in qm)							11.388
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Sielower Waldweg - in qm)							838
Private Straßenverkehrsfläche (in qm)							1.241
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in qm)							800
Bauflächen (überbaubare Flächen nach GRZ - in qm)							4.555
Gesamtzahl der Wohnungen/Nutzungseinheiten (WE, voraussichtlich)							8
Einwohner (voraussichtlich)							32
Städtebauliche Dichte		Einwohner / ha Geltungsbereich					22,4
		Einwohner / ha Bauflächen					70,2
		Wohnungen / ha Geltungsbereich					5,6
		Wohnungen / ha Bauflächen					17,5
Nettobau-fläche (qm)	Bafenster-fläche (qm)	GRZ	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Über-schreitung (qm)		WE vorauss.	
WA	11.389	4.074	0,4	4.555	0	8	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (in qm)							838
Private Straßenverkehrsfläche (in qm)							1.241
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in qm)							800
weitere Garten-, Hofgestaltung auf privaten Grundstücken, min. (in qm)							6.833
Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit gewährleistet, dass ca. 6.833 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche nach dem Willen der Eigentümer gestaltet werden.							

8. Verfahren, Verfahrensablauf

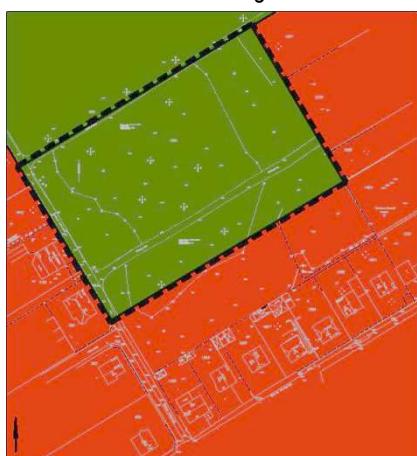
Im BauGB, Allgemeines Städtebaurecht, ist das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen geregelt. Zur Anwendung kommt das Regelverfahren mit Umweltbericht. Der Begründung zum Bebauungsplan ist der Umweltbericht gem. § 2a BauGB beigefügt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist in Erarbeitung.

In Ausübung ihrer Planungshoheit hat die Stadt Cottbus/Chósebuz die Absicht, sich den modernen Zukunftsanforderungen stellend, ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB für das Stadtgebiet selbst zu steuern und zu gestalten. Die Stadt Cottbus/Chósebuz besitzt einen rechtskräftigen FNP. Zudem ist die Neufassung des FNP in Aufstellung.

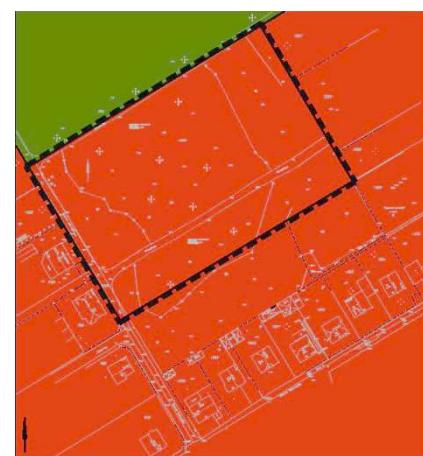


Ausschnitt rechtswirksamer FNP mit Kennzeichnung der Lage des Bebauungsplanes im Siedlungsbereich Sielow

Nach dem rechtswirksamen FNP ist ein Teil der Plangebietsfläche Teil eines Waldgebietes. Aufgrund der derzeitigen gesellschaftlichen Situation strebt die Stadt Cottbus/Chósebuz in enger Zusammenarbeit mit dem Ortsteil Sielow eine flächenmäßig geänderte Wichtung der Lage notwendiger Wohnbauflächen an. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Änderung des FNP für diesen Bereich erforderlich. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes ist das Verfahren für die Änderung des FNP für diesen Teil des Planbereiches durchzuführen.



wirksamer FNP Cottbus/Chósebuz



19. Änderung des FNP Cottbus/Chósebuz

Verfahren

Flächennutzungsplan

Mit der parallelen Änderung des FNP werden die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 8 BauGB erfüllt, da der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegensteht und dringliche Gründe vorliegen.

Der Bebauungsplan ist eine kommunale, hier Stadt Cottbus/Chósebuz, Satzung, die rechtsverbindliche Festsetzungen für ein begrenztes Gebiet enthält. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Leitbildes erarbeitet. Die Aufstellung erfolgt im gem. BauGB vorgeschriebenen Regelverfahren. Die im Verfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden gegeneinander abgewogen. Ein Vorhaben ist innerhalb des Geltungsbereiches zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Der Bebauungsplan klärt nicht die Details der stadttechnischen Erschließung, der Verkehrs- oder Freiflächenplanung.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen am Sielower Waldweg“ wurde am 26.04.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz gefasst.

**Rechtswir-
kungen**

**Verfahrens-
ablauf**