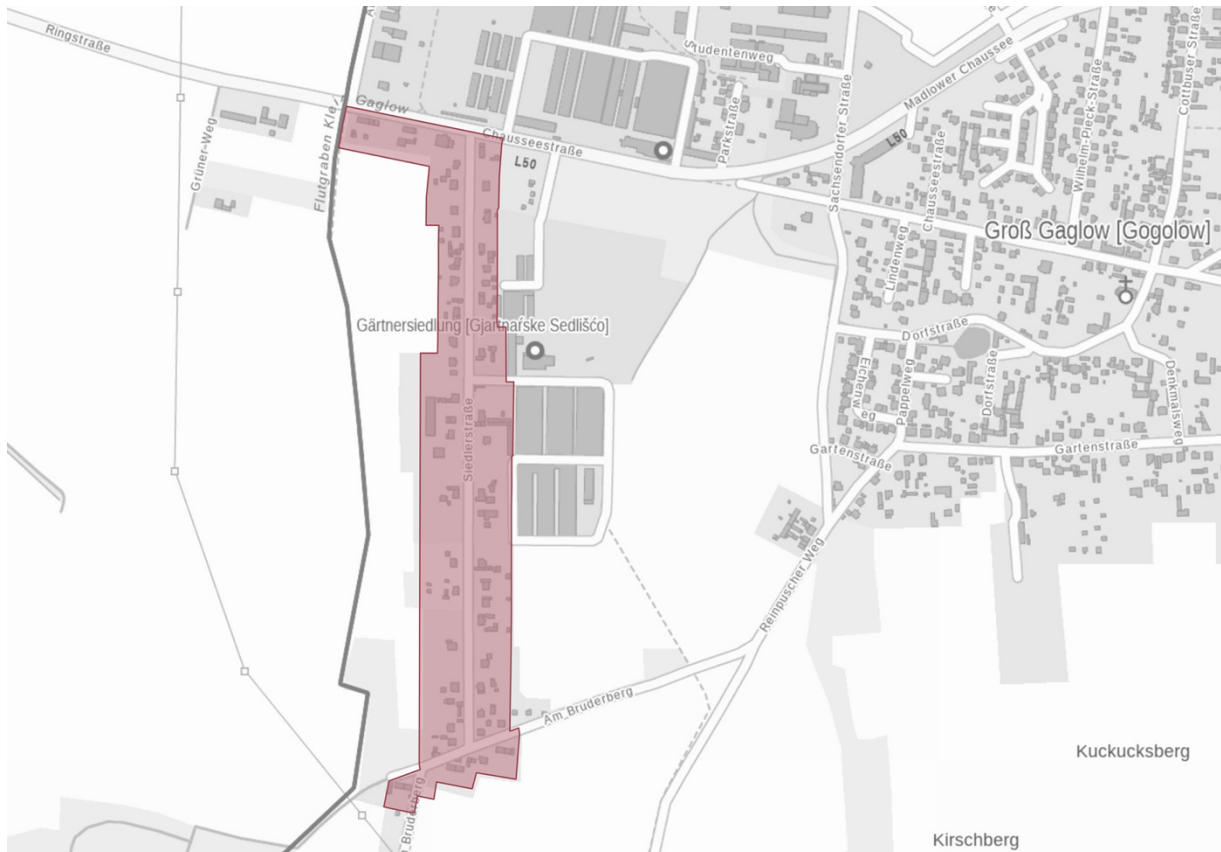


Bebauungsplan „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ der Stadt Cottbus/Chóśebuz



Einordnung des Plangebietes in das Stadtgebiet | o. M.

(Kartengrundlage: Brandenburg Viewer (2024), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

Begründung gem. § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

Verfahrensstand: Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Cottbus/Chóśebuz, 16.05.2025



Impressum

Verfahrensträger / Plangeber

Stadt Cottbus/Chóseebuz
Geschäftsbereich II – Bau, Umwelt und Strukturentwicklung
Dezernat II.1 - Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt Fachbereich Stadtentwicklung
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Verfasser

mayerwittig Architektur · Stadtplanung GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

für den Umweltbericht (Anlage 1):

IPP Hydro Consult GmbH
Gerhard-Hauptmann-Str. 15, Süd 9
03044 Cottbus

Hinweis

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Ausgangssituation	9
2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld	9
2.2 Historische Entwicklung des Plangebiets	10
2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	12
2.4 Verkehrserschließung	16
2.5 Ver- und Entsorgung	16
2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie	17
2.7 Schallemissionen und -immissionen	17
2.8 Altlasten und Kampfmittel	18
2.9 Denkmalschutz	19
3. Planungsbindungen	20
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	20
3.2 Raumordnung und Landesplanung	21
3.3 Flächennutzungsplan	21
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035)	24
3.5 Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebuz	24
3.6 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebuz	25
3.7 Wasserschutzgebietsverordnung Cottbus-Sachsendorf	25
4. Planungskonzept	27
4.1 Städtebauliche Konzeption	27
4.2 Grünplanerische Konzeption	28
4.3 Planungsalternativen	29
5. Inhalte des Bebauungsplans	30
5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	30
5.2 Grünordnerische Festsetzungen	44
5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	50
5.4 Nachrichtliche Übernahmen	62
5.5 Hinweise	62
6. Auswirkungen der Planung	65
6.1 Ausgeübte Nutzungen	65
6.2 Orts- und Landschaftsbild	65
6.3 Mensch, Gesundheit und Wohnumfeld	65
6.4 Natur, Landschaft und Umwelt	66



6.5	Kosten und Finanzierung	67
6.6	Städtebauliche Flächenbilanz	67
7.	Verfahren	68
7.1	Verfahrensübersicht	68
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	68
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	68
7.4	Veränderungssperre	68
8.	Verzeichnis der Anlagen	70
9.	Rechtsgrundlagen	70



1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ der Stadt Cottbus/Chóśebuz befindet sich im südwestlichen Ortsteil Groß Gaglow. Das Plangebiet stellt eine randliche, vom übrigen Ortsteil weitgehend separate Siedlung entlang der Siedlerstraße nahe der südwestlichen Stadtgebietsgrenze dar.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des ca. 12,0 ha umfassenden räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

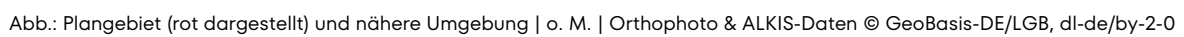
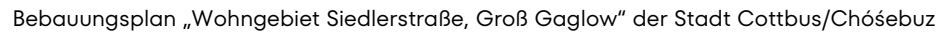
Die historische Bebauung entlang der Siedlerstraße wurde um 1930 durch die „Jüdische Landarbeiter GmbH“ als Gartenbau- und Wohnstandort zur Selbstversorgung für jüdische Siedler:innen angelegt. Die Siedlung war geprägt durch großflächige, intensiv bewirtschaftete Grundstücke mit je einem standardisierten Wohngebäude entlang der Siedlerstraße.

Wenige Jahre nach Siedlungsgründung wurden die jüdischen Anwohner:innen unter der NS-Herrschaft vertrieben. In der Folge gingen die Grundstücke in neues Eigentum über und im Verlauf der anschließenden Jahrzehnte erfolgten punktuell Neubau und teilweise Überformungen der Siedlerhäuser in unterschiedlich starker Ausprägung.

Eine Außenbereichssatzung mit Örtlichen Bauvorschriften wurde 1996 beschlossen, um die historisch bedeutsame Siedlung auch im Rahmen weiterer, moderater Nachverdichtungen in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren. Die charakteristischen Siedlerhäuser mit asymmetrischen Satteldächern und einheitlicher Fassadengestaltung sowie ein lockerer Bebauungscharakter der Siedlung sind im Grundsatz bis heute erhalten geblieben. Neubebauung ist seit Inkrafttreten der Außenbereichssatzung in Form von Einfamilienhäusern und wenigen vereinzelt Gewerben erfolgt.

Vor dem Hintergrund einer stetig wachsenden Nachfrage nach Bauland im Plangebiet hat sich zunehmend gezeigt, dass die Anwendung der Außenbereichssatzung mit örtlichen Bauvorschriften den aktuellen Ansiedlungsabsichten nicht mehr gerecht wird. Die erforderliche Baulandausweisung im sozial- und siedlungsgeschichtlich sensiblen Kontext der zu erhaltenden baulichen Zeitzeugnisse begründet ein Planerfordernis.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 29.03.2023 gefasst, um die Gebietsentwicklung der Siedlerstraße an die aktuelle Nachfrage nach Bauland anzupassen und dabei die Wahrung der historischen Gebietscharakteristik mit planungsrechtlichen Mitteln zu steuern.





Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans kongruent zum Umriss der Außenbereichssatzung mit Örtlichen Bauvorschriften gefasst, dessen Verlauf jedoch nicht eindeutig geometrisch bestimmt ist und heutige, faktische Baugrundstücke teilweise nicht vollständig erfasst.

Um einerseits die räumlichen Grenzen der bestehenden Satzungen im Bereich der Siedlerstraße eindeutig einzuschließen und damit neue planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss im westlichen bis südwestlichen Bereich auf eine einheitliche Tiefe, ausgehend von der Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße, erweitert. Um die bestehenden Baugrundstücke an der Chausseestraße im Norden und an der Straße Am Bruderberg im Süden vollständig zu umfassen, fand hier eine Erweiterung des Geltungsbereichs entsprechend den bestehenden Nutzungsgrenzen statt. Im Übrigen orientiert sich der Geltungsbereich an den bestehenden Flurstücksgrenzen und umfasst zudem einen Teilstreifen des Flurstücks der Chausseestraße. Nordwestlich verläuft die Grenze des Geltungsbereichs auf der Stadtgebietsgrenze der Stadt Cottbus/Chóśebuz.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Gemarkung Groß Gaglow und umfasst Flurstücke der Flur 001 sowie Flur 002. Die Flurgrenze verläuft an der Nordseite der Straße Am Bruderberg.

Folgende Flurstücke der Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow, werden vom Geltungsbereich erfasst:

104 (teilweise), 983, 1024 (teilweise), 1067, 1068, 1202 (teilweise), 1203 (teilweise), 1204, 1205 (teilweise), 1227, 1243 (teilweise), 1244, 1247, 1248, 1410, 1439, 1441, 1442, 1446, 1447, 1448 (teilweise), 1452, 1453, 1454, 1456, 1459 (teilweise), 1460, 1461 (teilweise), 1462 (teilweise), 1466, 1521, 1544, 1545, 1587, 1591, 1614, 1680, 1681, 1682, 1725, 1766, 1767 (teilweise), 1775, 1813, 1871, 1872, 1873, 1904, 1905 (teilweise), 1958, 1959, 2016, 2017, 2028, 2038, 2039 (teilweise), 2055 (teilweise) und 2056.

Außerdem werden folgende Flurstücke der Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow, erfasst:

1 (teilweise), 3 (teilweise), 68 (teilweise), 70, 71, 78 und 79 (teilweise).

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Das städtebauliche Ziel für den Straßenzug der Siedlerstraße und Am Bruderberg ist die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit insgesamt 15-20 zusätzlichen Wohneinheiten in Form von lockerer Einzelhausbebauung. Die bestehende straßenbegleitende Bebauung soll dazu als Vorbild dienen, indem eine leicht zurückgestellte Bauflucht und ein gestalterisches Zurücktreten künftiger Gebäude gegenüber den zu betonenden Siedlerhäusern angestrebt werden.

Die im nördlichen Teil des Plangebiets verlaufende Chausseestraße mit einer höheren Konzentration von Gewerbebetrieben weist eine andere städtebauliche Charakteristik auf als die Siedlerstraße. Sie fungiert als überörtliche Verbindungsstraße und trennt das Plangebiet von einem größeren, nördlich gelegenen Gewerbegebiet ab. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich an der Chausseestraße eine Kfz-Werkstatt und eine Physiotherapie in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Entsprechend dieser vorhandenen, durchmischten Gebietstypik ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplans die Ausweisung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO südlich der Chausseestraße. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eine Zielstellung, welche nachträglich zum Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs entwickelt wurde.



Abgeleitet aus den städtebaulichen Anforderungen und zu berücksichtigenden Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB, werden als Ziele der Planung insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Immissionsschutzes
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- Die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- Die Belange der Baukultur und der erhaltenswerten Ortsteile und Straßen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Klimaschutzes sowie der Landschaftspflege
- Die Belange der Wirtschaft, insbesondere der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung und Umfeld

Der Ortsteil Groß Gaglow liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Cottbus/Chósebuz. Die Anbindung an die übrigen Ortsteile verläuft im Wesentlichen mit Autobahnbrücken über die A15, welche das südliche Cottbuser Stadtgebiet zwischen den Ortsteilen Sachsendorf und Groß Gaglow bzw. weiter östlich zwischen Madlow und Gallinchen durchquert.



Abb.: Lage im Stadtgebiet, Plangebiet rot dargestellt | o. M. | Orthophoto © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Unmittelbar südlich der A15 befindet sich in Groß Gaglow das großflächige Einkaufszentrum „Lausitz Park“, in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet „Am Seegraben“ im Westen. Neben einem Kino, einem Elektrofachmarkt, Kfz-Betrieben, Baustoffhandelsbetrieben und Lagerflächen war an dem Gewerbestandort bis Ende 2019 außerdem die Floralia Gartenbau eG angesiedelt, deren ehemaliges Betriebsgelände im südlichen Bereich aktuell eine großflächige Brache mit aufgegebenen Gewächshäusern hinterlässt.

Südlich des „Lausitz Park“ und des Gewerbegebiets verläuft die Chausseestraße und führt in westlicher Richtung als „Ringstraße“ in das Gebiet der Nachbargemeinde Kolkwitz sowie in östlicher Richtung weiter nach Gallinchen, bzw. als „Madlower Chaussee“ nordöstlich in den Ortsteil Madlow. Die Verbindungsstraße stellt eine Zäsur im städtebaulichen Gefüge Groß Gaglows dar, die die Gewerbestandorte im

nördlichen Bereich und den durch Einfamilienhausbebauung geprägten, weiter südöstlich gelegenen Ortskern voneinander trennt.

Das Plangebiet entlang der Siedlerstraße befindet sich in einer randlichen Lage, die vom übrigen bewohnten Ortsteil etwa 400 m Richtung Westen entfernt liegt und teilweise von Landwirtschaftsflächen sowie dem Seegraben Groß Gaglow im Osten und dem Flutgraben Klein Gaglow im Westen umgeben ist. Letzterer bildet hier außerdem die Grenze des Cottbuser Stadtgebiets zur Gemeinde Kolkwitz, die entsprechend nur etwa 150 m westlich der Siedlerstraße verläuft.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich etwa 3 ha dichter Baumbestand im Umfeld des Parkgrabens Groß Gaglow. Hier schließen sich südlich ebenfalls Brachflächen mit Teilversiegelung durch die aufgegebene Nutzung der Floralia Gartenbau eG an, die sich rückwärtig zur Wohnbebauung an der Siedlerstraße etwa 450 m weiter nach Süden erstrecken.

2.2 Historische Entwicklung des Plangebiets

Die folgenden Informationen zur Gebietshistorie entstammen im Wesentlichen einer Stellungnahme des Denkmalbeirats Cottbus/Chóseebuz vom 15.02.2024. Im Rahmen der privaten Sanierung eines Siedlerhauses fand ebenfalls ein Austausch mit dem Denkmalbeirat Cottbus/Chóseebuz statt und die Angaben wurden als interne Informationsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans ausgegeben. Des Weiteren wurden historische Luftbilder zur Auswertung der Siedlungsentwicklung herangezogen.

Im Jahr 1930 erwarb die „Jüdische Landarbeiter GmbH“ das ehemalige Rittergut Groß Gaglow mit dem Ziel, dort jüdische Bürger:innen als Gartenbaubetreibende zu qualifizieren. Hintergrund war deren militärischer Einsatz im Ersten Weltkrieg, für den als Gegenleistung eine Sesshaftwerdung mit Landbesitz anerkannt werden sollte. Dazu sollte eine Siedlung zur Selbstversorgung und zum regionalen Vertrieb der gärtnerischen Produkte angelegt werden. Das Vorhaben in Groß Gaglow war als Mustersiedlung gedacht, nach deren Vorbild 200 vergleichbare Standorte entwickelt werden und teilweise auch im Ausland umgesetzt werden sollten.

Nach Plänen des Architekten Bruno Ahrends entstand ab 1932 die Siedlung mit großflächigen Gartenbaugrundstücken von je rund 20.000 m². Pro Grundstück wurde an der Siedlerstraße ein standardisiertes Wohngebäude mit asymmetrischem Satteldach und einer horizontalen Holzverschalung im Obergeschoss errichtet, das über eine kleine überdachte Stallung im südlichen Teil unter der abgeschleppten Dachfläche verfügte (im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans als „Siedlerhaus“ bezeichnet). Ebenso entstand im Bereich des nördlichen und südlichen Siedlungsrandes ein weiterer Gebäudetyp, der über einen größeren Stallteil verfügte, in Teilen der Fassade ebenfalls in Holz ausgeführt war und mit flach geneigtem, einseitig gewalmttem Satteldach gedeckt war („Wohn-/Stallhaus“).



Abb.: beispielhaftes Siedlerhaus (links) und Wohn-/Stallhaus (rechts) in heutigem, gut erhaltenem Zustand | eigene Aufnahmen

Wenige Jahre nach Siedlungsgründung wurden die jüdischen Anwohner:innen unter der NS-Herrschaft vertrieben, 1935 wurde die vollständige Enteignung bekanntgegeben. In den folgenden Jahrzehnten ging die intensiv-gärtnerische Nutzung zurück, die Siedlergrundstücke und -häuser wurden unter den späteren Eigentümer:innen unterschiedlich stark verändert bzw. überformt. Punktuell erfolgte Neubau innerhalb der Siedlung.

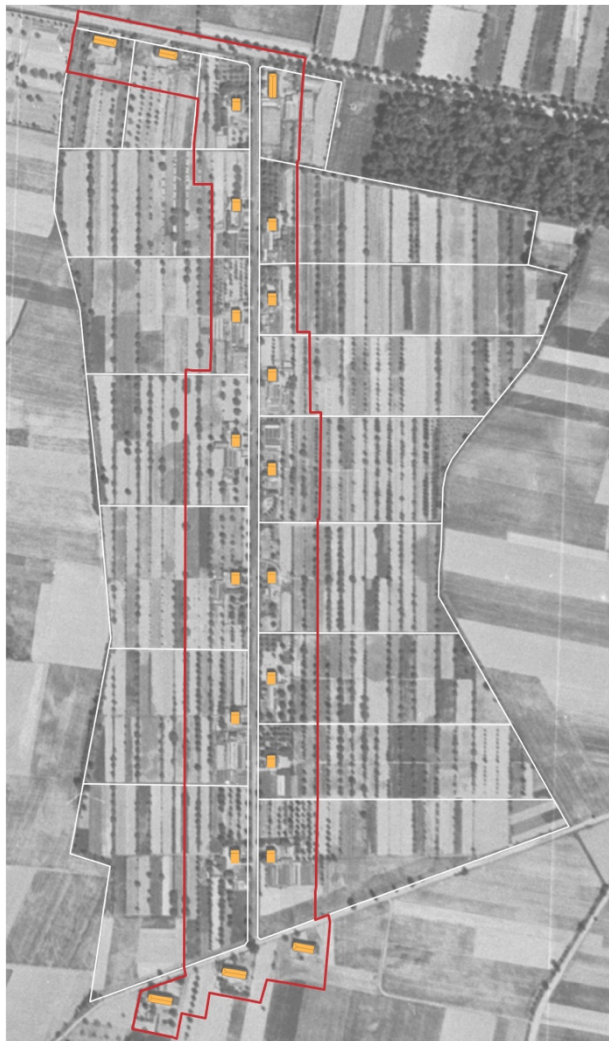


Abb.: Rekonstruktion ursprüngliche Grundstücke nach Orthophoto 1953 (links), Orthophoto 1992-1997 (rechts), historische Gebäude gelb und Geltungsbereich Bebauungsplan rot dargestellt | o. M. | Orthophotos © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Die 1996 von der Gemeinde Groß Gaglow beschlossene Außenbereichssatzung mit Örtlichen Bauvorschriften hatte zum Ziel, eine weitere Überformung des historischen Charakters der Siedlung und der Gebäude zu verhindern bzw. einzudämmen, indem das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlerhäuser durch die Vorschriften möglichst gewahrt bzw. wiederhergestellt werden sollte. Für Neubauten wurden ebenfalls Vorgaben zur Gestaltung gemacht, die eine bleibende Ablesbarkeit des historischen Gebietscharakters sicherstellen sollten. So wurden für neue Gebäude etwa eine zurückgesetzte Bauflucht, eine Traufständigkeit zur Siedlerstraße und symmetrische Satteldächer vorgeschrieben, im Gegensatz zu den giebelständigen Siedlerhäusern mit asymmetrischer Dachgestaltung.

Der Großteil der Bebauung im Plangebiet, die nicht der ursprünglichen Gärtnersiedlung entstammt, ist seit Erlass der Örtlichen Bauvorschriften in den letzten drei Jahrzehnten errichtet worden und unterscheidet sich sichtbar von den Siedlerhäusern im Sinne der Zielstellungen von 1996. Vereinzelt weicht die tatsächlich errichtete Bebauung von den Vorschriften der Satzung ab, so ist etwa die ehemals angestrebte zurückgesetzte Bauflucht der Neubauten im Nordwesten und Süden des Plangebiets nicht immer eingehalten. Eine grundsätzliche Differenzierung zwischen ursprünglicher und jüngerer Bebauung ist unter den Vorschriften jedoch umgesetzt worden.

Seit den 1990er und 2000er Jahren haben sich vereinzelt Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt, darunter zwei Kfz-Werkstätten und eine Gärtnerei jeweils mit Bestand bis heute. Zudem wurde die Floralia Gartenbau eG 1957 in Groß Gaglow gegründet und nahm im Verlauf der Jahrzehnte große Flächen nördlich, östlich und zum Teil westlich der Siedlerstraße in Anspruch. Seit Ende 2019 ist der Betrieb eingestellt.

In den Jahrzehnten nach der Wiedervereinigung waren zudem Rückübertragungsansprüche durch die „Jewish Claims Conference“ (JCC) gegenüber den Nachfahren der Grundstückseigentümer:innen erhoben worden, die laut JCC vor 1945 unrechtmäßig in Besitz jüdischen Eigentums gekommen waren. Die Auseinandersetzungen konnten erst nach 2020 durch finanzielle Einigung beigelegt werden.

2.3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt den Straßenzug der Siedlerstraße sowie die am südlichen Siedlungsrand gelegene Bebauung an der Straße Am Bruderberg ein, die ebenfalls Teil der historischen Gärtnersiedlung war. Der nördliche Bereich des Plangebiets umfasst einen Abschnitt der Chausseestraße an der Einmündung zur Siedlerstraße. Alle drei Straßen bzw. Straßenabschnitte weisen einen jeweils eigenen Charakter hinsichtlich ihrer (historischen) Bebauung und Nutzung auf, der im Folgenden jeweils einzeln beschrieben wird.

Siedlerstraße

Die Bebauung entlang der etwa 870 m langen Siedlerstraße, die den größten Teil des Plangebiets ausmacht, ist vorwiegend durch eine lockere Einfamilienhausstruktur mit hoher Durchgrünung geprägt, die auf die ehemalige Landarbeitersiedlung zurückgeht. Nahezu alle ursprünglichen Wohngebäude an der Siedlerstraße sind noch erhalten und weisen trotz unterschiedlich starker Überformungen eine grundlegend einheitliche Gestaltung mit giebelständigem, asymmetrischem Satteldach und einer dunklen Holzverkleidung im Obergeschoss auf. Anhand dieser Merkmale ist ein gestalterischer und historischer Zusammenhang innerhalb der Siedlung erkennbar. Im nordwestlichen Teilbereich des Straßenzugs ist ein ruinöses Siedlerhaus um 2020 zurückgebaut worden (Siedlerstraße 14).



Zwischen den Siedlerhäusern befinden sich derzeit zumeist zwei Baugrundstücke mit neueren Wohngebäuden, deren Großteil im Zuge der Nachverdichtung nach 1990 errichtet wurde. Diese Gebäude sind auch aufgrund der 1996 erlassenen Örtlichen Bauvorschriften mit traufständigem Satteldach gestaltet und ihre Bauflucht ist gegenüber den historischen Siedlerhäusern um etwa 3 bis 4 m zurückgesetzt. Damit unterscheiden sie sich sichtbar von den historischen Gebäuden und stellen insofern einen zweiten „Typ“ innerhalb der Bebauungsstruktur dar.

Unbebaute Grundstücke oder großflächige, bisher nicht neu parzellierte Gartenbaugrundstücke treten mehrfach entlang des Straßenzugs auf und bewirken damit größere Abstände zwischen der bestehenden Bebauung, insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets. Hier ist ein vermehrter Baumbestand erkennbar, der teilweise auch den Straßenraum in Form von straßenbegleitenden, dichten Baumgruppen prägt. Die übrigen straßenseitigen Einfriedungen im Plangebiet bestehen aus blickdurchlässigen Holz- oder Metallkonstruktionen und zum Teil aus Hecken von Höhen bis über 2 m.

In den parzellierten Bereichen der Siedlerstraße sind Grundstücksgrößen von etwa 1000 bis 1500 m² zu verzeichnen, einzelne Grundstücke weisen Größen von 800 m² im untersten Größensegment und über 2000 m² am oberen Ende der Spanne auf. Die Grundstückstiefen betragen durchschnittlich etwa 40 m von der Siedlerstraße. Wenige Parzellen im Südwesten und eine Reihe von Grundstücken im nordöstlichen Bereich bemessen sich auf ca. 35 m Tiefe, während im südöstlichen Bereich Grundstückstiefen bis zu 55 m vorliegen.

Die Breite der Grundstücke entlang der Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße variiert und beträgt in den kleinteiliger parzellierten Bereichen regelmäßig etwa 25 m. Ausnahmen bilden einzelne streifenförmige Grundstücke von Breiten bis unter 3 m, die entweder Teil eines faktisch größeren Baugrundstücks sind, als „Restflächen“ nach Parzellierung der ursprünglichen Gartenland-Grundstücke zu werten sind oder auf eine ehemalige Grabenstruktur im mittleren Teil des Plangebiets zurückgehen (Flurstücke 1446 und 1447, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow). Für größere Baugrundstücke und insbesondere für die herausgelösten, mit Siedlerhäusern bestandenen Grundstücke sind Breiten von deutlich über 30 m bis in den Bereich von etwa 50 m zu verzeichnen.

Abb.: Bestand: Parzellierung & Überbauungsgrad | o. M.



Als Gärtnersiedlung angelegt, weist der Großteil der Siedlergrundstücke eine hohe Zahl an baulichen Nebenanlagen wie Geräteschuppen oder Überdachungen auf. Die standardisiert errichteten Siedlerhäuser verfügen über eine Grundfläche von etwa 95 m², vereinzelt sind darüber hinaus Anbauten an die Gebäude erfolgt. Die übrige Wohnbebauung, die im Wesentlichen seit den 1990er Jahren entstanden ist, besteht hauptsächlich aus Wohngebäuden von etwa 100 bis 150 m² Grundfläche und dazugehörigen privaten Erholungsgärten. Durch Zufahrten, Garagen, Gartengebäude und -wege liegt die Versiegelung der Grundstücke regelmäßig bei einem Mehrfachen der Grundfläche der Wohngebäude.

An der Siedlerstraße sind neben der Wohnnutzung derzeit zwei Gewerbebetriebe ansässig. Die aktuell einzige gewerbliche gärtnerische Nutzung besteht in Form der Wasserpflanzengärtnerei „Seerosenparadies“ an der Siedlerstraße 4 bzw. 4A mit gleichzeitiger Wohnnutzung durch den Betreiber. Die Gewächshäuser und Teiche der Gärtnerei befinden sich überwiegend auf dem großflächigen Flurstück 1441, die Geschäftsadresse liegt an der Siedlerstraße 4A auf dem südlich benachbarten Flurstück 1442 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow). Nach eigenen Angaben ist die Gärtnerei freitags ganztägig und samstags halbtägig geöffnet.¹

Weiter südlich befindet sich auf dem Flurstück 1813 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) die Kfz-Werkstatt Hübsch an der Siedlerstraße 5A. Der Betrieb findet von Montag bis Freitag ganztägig sowie samstags halbtägig statt und umfasst Reparaturarbeiten an Pkw, Transportern und Motorrädern.² Nutzungsbedingt liegt für das Grundstück der Kfz-Reparaturwerkstatt eine deutlich überdurchschnittliche Versiegelung vor. Eine Wohnnutzung durch den Betreiber ist nicht gegeben, diese befindet sich auf dem nördlichen Nachbargrundstück Siedlerstraße 5.

Die Eigentumsverhältnisse der Wohnbebauung an der Siedlerstraße gestalten sich kleinteilig mit individuellen Privateigentümern je Grundstück. Das Flurstück 1443 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) umfasst die Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße und befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebusz.

Die Siedlerstraße endet südlich in Form einer T-Kreuzung zur unbefestigten Straße Am Bruderberg. In diesem Bereich sind die Eckbebauungen Siedlerstraße 8B und Siedlerstraße 9A (Flurstücke 1587 und 1614, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) giebelständig zur Siedlerstraße orientiert und stellen damit eine Abweichung von der Typik der nachverdichteten Bebauung dar. Auch liegt an der Siedlerstraße 8B eine Holzver-schalung im Obergeschoss für das einzige jüngere Gebäude im Plangebiet vor.

Am Bruderberg

Kennzeichnend für den südlichen Teil des Plangebiets an der Straße Am Bruderberg sind die Grundstücke mit 1500 bis 2000 m² Fläche und geringerem Versiegelungsgrad als an der Siedlerstraße, die ebenfalls mit historischen Gebäuden der Gärtnersiedlung bestanden sind. Diese langgestreckten Haustypen von etwa 23 bis 24 m Länge und 180 m² Grundfläche weisen zum Teil eine längsseitige Unterteilung in Holz- und Putzfassade auf, die die historische Nutzung in Form eines Wohn- und eines Stallteils erkennbar macht. Diese Wohn-/Stallhäuser verfügen über flach geneigte Satteldächer von weniger als 15 Grad Neigung mit einem einseitigen Walm zur Westseite. Sie sind eher traufständig, jedoch nicht parallel zur Straße Am Bruderberg angeordnet.

¹ vgl. <https://www.seerosenparadies.de>, (Abruf 22.04.2025)

² Angaben entstammen dem Antrag auf Baugenehmigung aus dem Jahr 2013



An der Adresse Am Bruderberg 7A befindet sich neben einer Wohnbebauung ein kleines Gewerbe in Gestalt der Töpfer- und Keramikwerkstatt „Töpferstall“ mit Öffnungszeiten nach Vereinbarung.³

Die Grundstücke Am Bruderberg liegen ebenfalls in individuellem Privatbesitz, das Straßenflurstück 1 (Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow) befindet sich im Eigentum der Stadt Cottbus/Chósebuz.

Entlang der Straße Am Bruderberg verläuft außerdem die Grenze zwischen den Fluren 001 und 002 der Gemarkung Groß Gaglow; alle südlich der Straße gelegenen Flurstücke sind der Flur 002 zugeordnet.

Chausseestraße

Im Gegensatz zu den beiden übrigen Straßen innerhalb des Plangebiets erfüllt die nördlich verlaufende Chausseestraße die Funktion einer überörtlichen Verbindung. Nördlich der Straße schließt das Gewerbegebiet „Am Seegraben“ an und entsprechend ist ein höheres Aufkommen von Gewerbebetrieben an der Chausseestraße zu verzeichnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Kfz-Reparaturwerkstatt „ATECS Cottbus“ mit dazugehörigem Autoteile-, Reifen- und Anhängerverkauf an der Chausseestraße 32 (Flurstück 1461, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) sowie im Einmündungsbereich zur Siedlerstraße die Physiotherapie „LenDaVital“ und die Kleintierphysiotherapie „Pfötchenfit“ an der Siedlerstraße 15A angesiedelt (Flurstück 1682, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow).

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Autohandel „Autoland L&S e.K.“. Weiter westlich, im Gemeindegebiet Kolkwitz, ist die Kfz-Reparaturwerkstatt „Grüner Weg“ in etwa 150 m Entfernung zum Plangebiet angesiedelt.

Auch an der Chausseestraße besteht historische Bausubstanz aus der ursprünglichen Gärtnersiedlung in Form der Wohn-/Stallhäuser, die dem Gebäudetypus Am Bruderberg entsprechen. Der einseitige, flach geneigte Walm ist hier an der Ostseite der Gebäude gelegen bzw. an der Siedlerstraße 31 nach Norden ausgeprägt. Der Überformungsgrad der Gebäude rangiert von einer guten Ablesbarkeit des historischen Erscheinungsbildes für die Siedlerstraße 31 bis zu einer starken Überformung des Gebäudes an der Chausseestraße 32 auf dem Gelände der Kfz-Reparaturwerkstatt.

Die übrigen Gebäude an der Chausseestraße sind ebenfalls mit flach geneigten Dächern oder Flachdächern ausgeführt.

Die Grundstücke an der Chausseestraße befinden sich jeweils in individuellem Eigentum. Rückwärtig an das östliche Flurstück 1460 mit Wohn-/Stallhaus grenzt das weitgehend unbebaute, großflächige Flurstück 1459 im gleichen Besitz. Landwirtschaftliche Nutzungen erstrecken sich rückwärtig der Bebauung auf Teilflächen der ca. 100 m tiefen Flurstücke 1461 und 1462. Die Straßenflurstücke 1024 und 1466 sind im Besitz der Stadt Cottbus/Chósebuz. Alle Flurstücke an der Chausseestraße im Plangebiet gehören dabei zur Flur 001 der Gemarkung Groß Gaglow.

³ vgl. <https://toepferstall-graf.jimdo.free.com/adresse-und-oeffnungszeiten/> (Abruf 22.04.2025)



2.4 Verkehrserschließung

Die Autobahn A15 verläuft in etwa 700 m Entfernung nördlich zur Plangebietsgrenze. Die Auf- bzw. Abfahrt „Cottbus-West“ liegt ca. 1,5 km westlich und die Anschlussstelle „Cottbus-Süd“ ca. 2,5 km östlich des Plangebiets.

Mit der Lage an der Chausseestraße ist das Plangebiet an eine Verbindung in Richtung Kolkwitz (hier weiter als „Ringstraße“) bzw. Sachsendorf, Madlow und Gallinchen angebunden (hier als „Madlower Chaussee“). Die Fahrbahnbreite beträgt etwa 7 m bei zwei Fahrstreifen.

Die von der Chausseestraße abzweigende Siedlerstraße mit etwa 870 m Länge misst etwa zwischen 3,5 m Fahrbahnbreite im südlichen und 4,5 m im nördlichen Teil. Die Fahrbahn ist asphaltiert, wobei ein besserer Oberflächenzustand im nördlichen Teil deutlich erkennbar ist.

Die Straße Am Bruderberg ist unbefestigt und dient der Erschließung der wenigen Grundstücke am südlichen Rand des Plangebiets. Im südwestlichen Bereich zweigt die Straße noch etwa 150 m zur Erschließung einer südlich gelegenen Kleingartenanlage ab; westlich der Abzweigung endet die Widmung als Straßenverkehrsfläche und es schließt ein schmaler Feldweg an. In östlicher Richtung führt die Straße Am Bruderberg zum etwa 200 m entfernten Rodelberg Groß Gaglow in der Peripherie des Ortsteils und ist dort über eine Abzweigung nach Norden an den übrigen Siedlungsrand angebunden.

Aufgrund der randlichen Lage des Plangebiets befinden sich die nächsten Bushaltestellen „Lausitz Park West“ und „Chausseestraße“ nordöstlich in jeweils in ca. 600 m Entfernung zur Einmündung der Siedlerstraße. Als Linie im Stadtverkehr bedient die Buslinie 13 die etwas nördlicher gelegene Haltestelle „Lausitz Park“ und die Haltestelle „Chausseestraße“ montags bis samstags im halbstündigen Rhythmus und verkehrt bis zum Gelsenkirchener Platz in Sachsendorf mit Anschluss an die Straßenbahn 4 Richtung Innenstadt.

Die übrigen Buslinien, welche die Bushaltestellen im Umkreis des Plangebiets anfahren, sind die Regionalverkehrslinien 23 in Richtung Welzow, 25 in Richtung Roggosen, 26 in Richtung Casel, 32 über Gallinchen nach Groß Döbbern und 39 über Kolkwitz in Richtung Krieschow. Die Linien starten bzw. enden am Cottbuser Hauptbahnhof und fahren die betreffenden Groß Gaglower Haltestellen zusammengefasst etwa in einem halbstündigen Rhythmus an Werktagen an.

2.5 Ver- und Entsorgung

Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser

Nach den Angaben aus einer internen Vorab-Beteiligung des Fachbereichs 61 Stadtentwicklung der Stadt Cottbus/Chósebus ist das Plangebiet an die öffentlichen Trink- und Schmutzwasserleitungssysteme angeschlossen. Eine Regenwasserableitung besteht nicht, Niederschlag wird vollständig auf den Grundstücken versickert.

Die Siedlerstraße verfügt beidseitig über zumeist grüne Nebenstreifen von etwa 2,5 bis 3 m Breite, die teilweise Mulden ausbilden und damit der Regenwasserrückhaltung dienen. Die Straße Am Bruderberg verfügt über keine Entwässerungsanlagen und Regenwasser wird aufgrund der unbefestigten Oberfläche nicht abgeleitet. Im Norden des Plangebiets verläuft parallel zur Chausseestraße ein durchgehender



Regenwassergraben von ca. 1,0 m Tiefe. Im westlichen Teil handelt es sich dabei um den „Flutgraben Klein Gaglow“, der über eine Kanalunterführung an der Chausseestraße weiter nach Norden verläuft.

Elektroenergie, Gasversorgung und Fernwärme

Das Plangebiet ist an die Strom- und Telekommunikationsnetze sowie an die Gasversorgung angeschlossen. Fernwärmeleitungen liegen nicht vor.

Weitere Aussagen zur technischen Erschließung des Plangebiets werden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung erwartet.

2.6 Topographie, Geologie und Hydrologie

Auf der ca. 870 m langen Siedlerstraße ist ein leichtes Gefälle nach Norden zu verzeichnen; im südlichen Teil liegt die durchschnittliche Geländehöhe bei ca. 87,0 m ü. NHN und im nördlichen Bereich bei ca. 81,5 m ü. NHN. Die Fahrbahn der Chausseestraße im Norden verläuft auf einer Höhe von etwa 82,0 m ü. NHN.

Das Plangebiet liegt geologisch im Bereich von Grundmoränenbildungen mit Geschiebemergel und -lehm und ist geprägt durch Schluff in den Ausprägungen schwach tonig bis tonig, sandig und schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen. Bezüglich der Bodentypen herrschen im Plangebiet stauwassergeprägte Pseudogleye und Fahlerde-Pseudogleye aus Lehm über Beckenton oder -schluff vor.⁴

Der Grundwasserflurabstand beträgt im nördlichen Drittel des Plangebiets zwischen 7,5 und 10,0 m, im Übrigen zwischen 10,0 und 15,0 m.⁵

Im Nordwesten des Plangebiets, begleitend zur Chausseestraße, befindet sich der „Flutgraben Klein Gaglow“ als Oberflächengewässer II. Ordnung (Verbandsbezeichnung LC 130/01). Dieser geht nördlich des Plangebiets in den „Seegraben Groß Gaglow“ über, welcher in ein Rückhaltbecken nördlich der Autobahn A 15 mündet.

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.03.2004. Als zu beachtende Planungsbindung für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren werden die Maßgaben der Wasserschutzverordnung unter Kapitel 3.7 erläutert.

2.7 Schallemissionen und -immissionen

Verkehrslärm

Von der Siedlerstraße und der Straße Am Bruderberg als ausschließliche Anliegerstraßen sind keine nennenswerten Schallimmissionen für die bestehende und geplante Wohnbebauung zu erwarten. Die Chausseestraße im nördlichen Teil des Plangebiets weist als Verbindungsstraße ein höheres Verkehrsaufkommen auf, demzufolge ist die Schalleinwirkung auf das geplante Mischgebiet und das südlich anschließende Allgemeine Wohngebiet zu prüfen. Die Verkehrslärmimmissionen werden in einem

⁴ vgl. LBGR Brandenburg: geologische Karten, <https://geo.brandenburg.de/?page=Geologie&views=Ebenen-----> (Abruf 22.04.2025)

⁵ vgl. Auskunftsplattform Wasser Brandenburg: Grundwasserflurabstand, <https://apw.brandenburg.de> (Abruf 22.04.2025)



schalltechnischen Gutachten ermittelt, welches parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und gemeinsam mit dem Bebauungsplan-Entwurf vorgelegt wird.

Etwa 700 m nördlich des Plangebiets verläuft außerdem die Autobahn A15. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wird der Verkehrslärmeinfluss auf das Plangebiet ebenfalls geprüft.

Gewerbelärm

Weiterhin sind im schalltechnischen Gutachten Gewerbelärmimmissionen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet an der Siedlerstraße zu prüfen, welche vom bestehenden Betrieb der Kfz-Reparaturwerkstatt an der Siedlerstraße 5A ausgehen. Aufgrund der nutzungsbedingten Emissionen einer Kfz-Werkstatt ist eine Zulässigkeit in Wohngebieten nach §§ 3 bis 5a BauNVO nicht gegeben. Da es sich jedoch um eine angestammte Nutzung innerhalb der bestehenden Wohngebietslage handelt, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Duldung des Betriebs getroffen. Um das Rücksichtnahmegebot innerhalb der Wohngebietslage zu beachten, sind immissionstechnische Regelungen erforderlich, die nach Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet werden.

Im Norden des Plangebiets ist mit dem Betrieb „ATECS Cottbus“ eine weitere Kfz-Werkstatt an der Chausseestraße 32 ansässig. Diese befindet sich bereits in einer faktischen Mischgebietslage entsprechend den zu beachtenden Verträglichkeitsgrundsätzen, die im Bebauungsplan durch das geplante Mischgebiet nach § 6 BauNVO bestätigt werden.

2.8 Altlasten und Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registriernummer 011952 9065 nach Angaben der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebus (UABB). Dabei handelt es sich um die Kfz-Werkstatt an der Siedlerstraße 5A. Die Fläche ist ebenfalls im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Gaglow vom Dezember 2000 verzeichnet, im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus/Chósebus vom 30.06.2023 ist sie nicht dargestellt.

Nähere Untersuchungsergebnisse zur Altlastenverdachtsfläche liegen nicht vor. Die UABB der Stadt Cottbus/Chósebus hat im Rahmen des Scopings zum Bebauungsplan (vgl. 7 Verfahren) eine erste Einschätzung zum Sachverhalt gegeben. Seitens der UABB bestehen demnach keine Auflagen, solange die Kfz-Werkstatt fortbesteht und -genutzt wird; es verbleibt eine Altlastenverdachtsfläche im Kataster.

Bei eventueller Umnutzung in Wohnnutzung oder Abriss sind Untersuchungen erforderlich, um gegebenenfalls Sanierungen durchzuführen zur Erlangung der Kontaminationsfreiheit oder um Altlastenverdacht auszuschließen.

Ein weiteres Vorkommen von Altlasten, Altlastenverdacht oder von Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist zum derzeitigen Stand nicht bekannt.



2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale. Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine mögliche Unterschutzstellung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Gärtnersiedlung bzw. der Siedlerhäuser im Sinne des Denkmalrechts geprüft.

Laut Stellungnahme des Denkmalbeirats der Stadt Cottbus/Chósebuz vom 15.02.2024 verfügt die Siedlung über einen hohen siedlungs-, kulturhistorischen und soziokulturellen Wert. Das ursprüngliche Siedlungsbild ist demnach zwar inzwischen überformt, aber noch ablesbar, und im Zuge der zu erwartenden Nachverdichtungen empfiehlt der Denkmalbeirat die Ausschöpfung der planungsrechtlichen Mittel zur Wahrung des Gebietscharakters. Für eine adäquate Bewertung des historischen Wertes liegt laut Stellungnahme jedoch bislang keine ausreichende Aufarbeitung archivalischer Quellen und keine genaue Erfassung des Bestands vor.

Aufgrund dessen wurde im Anschluss eine Stellungnahme beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM) angefordert. Dort wurde die Einschätzung geteilt, dass die bislang vorliegenden Grundlagen für eine Denkmalbewertung unzureichend seien und infolgedessen nicht mit einer Unterschutzstellung der Siedlerhäuser als Baudenkmale zu rechnen sei.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren geht aus den Untersuchungen hervor, dass, trotz der nicht gegebenen denkmalrechtlichen Unterschutzstellung, der kulturhistorische Wert der Siedlung und Bausubstanz anzuerkennen und im Rahmen der planungsrechtlichen Mittel möglichst zu wahren ist.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Plangebiet existiert eine „Satzung der Gemeinde Groß-Gaglow über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Siedlerstraße im Außenbereich“ mit selbstständiger Satzung über Örtliche Bauvorschriften, jeweils vom 09.05.1996. Die Satzungen wurden vor der 2003 erfolgten Eingemeindung Groß Gaglows in die Stadt Cottbus/Chósebus aufgestellt.

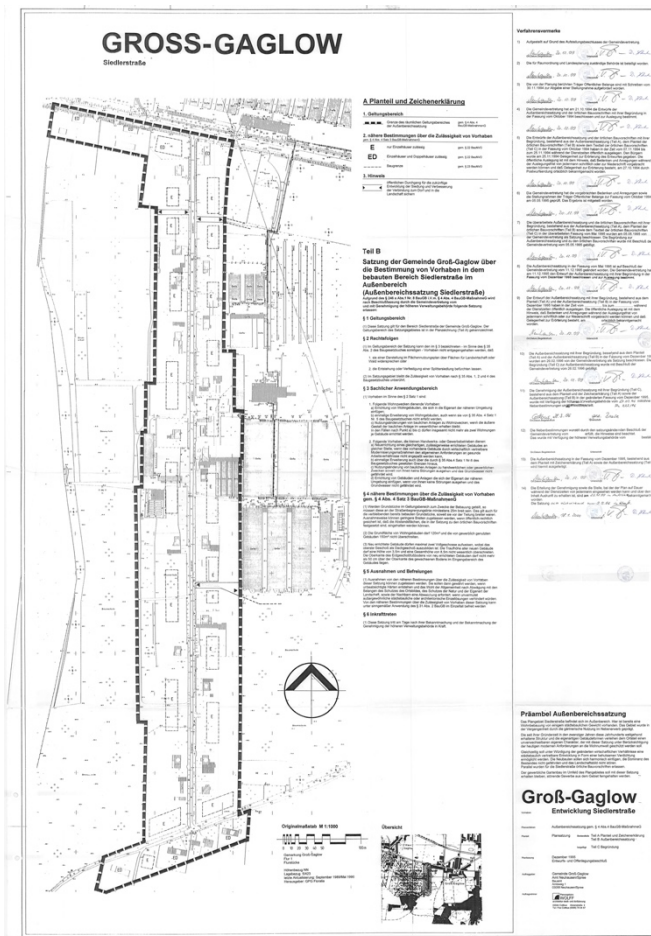


Abb.: Außenbereichssatzung Siedlerstraße, Groß Gaglow, 1996

Durch die Außenbereichssatzung wurde seinerzeit klargestellt, dass Vorhaben auch ohne eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB im damaligen planungsrechtlichen Außenbereich der Gärtnersiedlung zulässig waren und dass ihnen die Entwicklung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegenzuhalten war. Über die Örtlichen Bauvorschriften wurden zudem Gestaltungsvorgaben für die historischen Gebäude sowie für die zu erwartende Nachverdichtung getroffen.

Der Großteil der jüngeren Bebauung im Plangebiet entstand anschließend unter den Vorgaben der beiden Satzungen. Innerhalb dreier Jahrzehnte hat sich die städtebauliche Gestalt des Plangebiets inzwischen moderat weiter verdichtet. Die Maßgaben der beiden Satzungen, beispielsweise zu Baufenstern oder zum Erhalt und zur Wiederherstellung der historischen Gebäudegestalt, sind heute entweder weitgehend ausgeschöpft, überholt oder in Teilen fehlerhaft, da für sie teilweise keine Grundlage zur Anwendung in den verwendeten Rechtsinstrumenten besteht.

Infolge dieser Entwicklung stützen sich sämtliche, in den vergangenen Jahren seit 2022 durchgeführte Baugenehmigungsverfahren auf § 34 BauGB. Entsprechend wird in der Genehmigungspraxis das Plangebiet planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB angesprochen, sodass die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach deren Einfügen in die nähere bebaute Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

Zur weiteren Sicherung der besonderen städtebaulichen Struktur ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nach § 30 Abs. 1 BauGB.



3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In den Ländern Berlin und Brandenburg werden diese Ziele bestimmt durch die auf Basis des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm, die gemeinsamen Landesentwicklungspläne und die festgelegten Regionalpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die Stadt Cottbus/Chósebus ist gem. Ziel 1.1 strukturräumlich dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen und ist entsprechend der Festlegungskarte und Ziel 3.5 des LEP HR ein Oberzentrum.

Der Grundsatz 4.1 (Kulturlandschaft) fordert, dass die Kulturlandschaft in ihrer Vielfalt erhalten werden soll und zur Stärkung der regionalen Identität und Wirtschaftskraft weiterentwickelt werden soll. Historisch bedeutsame Kulturlandschaften sollen bewahrt und entwickelt werden. Siedlungen mit dörflicher Bebauungsstruktur und historischer Bedeutung wie die jüdische Gärtnersiedlung sind ein wichtiges Element dieser Kulturlandschaft.

Das Ziel 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) fordert, dass durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete eine Zersiedlung und Neubildung von Splittersiedlungen (Ziel 5.4 Verhinderung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) vermieden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden soll. Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2) und es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ umfasst bereits vorhandene Bebauung in einer peripheren Lage, deren bauliche Entwicklung bereits über die Satzungen von 1996 ausdrücklich bekräftigt wurde und heute ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge bildet. Der Bebauungsplan steht dem Ziel somit nicht entgegen.

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

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Gaglow in der Fassung vom Juli 2000, rechtswirksam seit Dezember 2000, ist innerhalb des Plangebietes eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung (rot-grün schraffiert) dargestellt. Hier ist gemäß Planzeichenerklärung und Begründung zum Flächennutzungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) im Gesamtdurchschnitt der Wohnbaufläche bis zu 0,2 zulässig.

Die Darstellung der Siedlerstraße und Chausseestraße erfolgt als Hauptverkehrsstraßen. Im Norden der Siedlerstraße kreuzt ein dargestellter überörtlicher Weg das Plangebiet (schwarze Punktlinie). Im südlichen Teil der Siedlerstraße verläuft eine dargestellte Richtfunkstrecke in einer Breite von rund 300 m über das Plangebiet (Linien mit schwarzen Dreiecken). Östlich im Plangebiet ist eine Altlastenverdachtsfläche dargestellt, dort befindet sich derzeit die Kfz-Werkstatt an der Siedlerstraße 5A. Entlang der südlichen Straße Am Bruderberg ist ein weiterer überörtlicher Weg dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet und die Wohnbaufläche des Flächennutzungsplans sind nicht vollständig kongruent, die geringen Abweichungen sind jedoch mit der nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplans zu begründen.

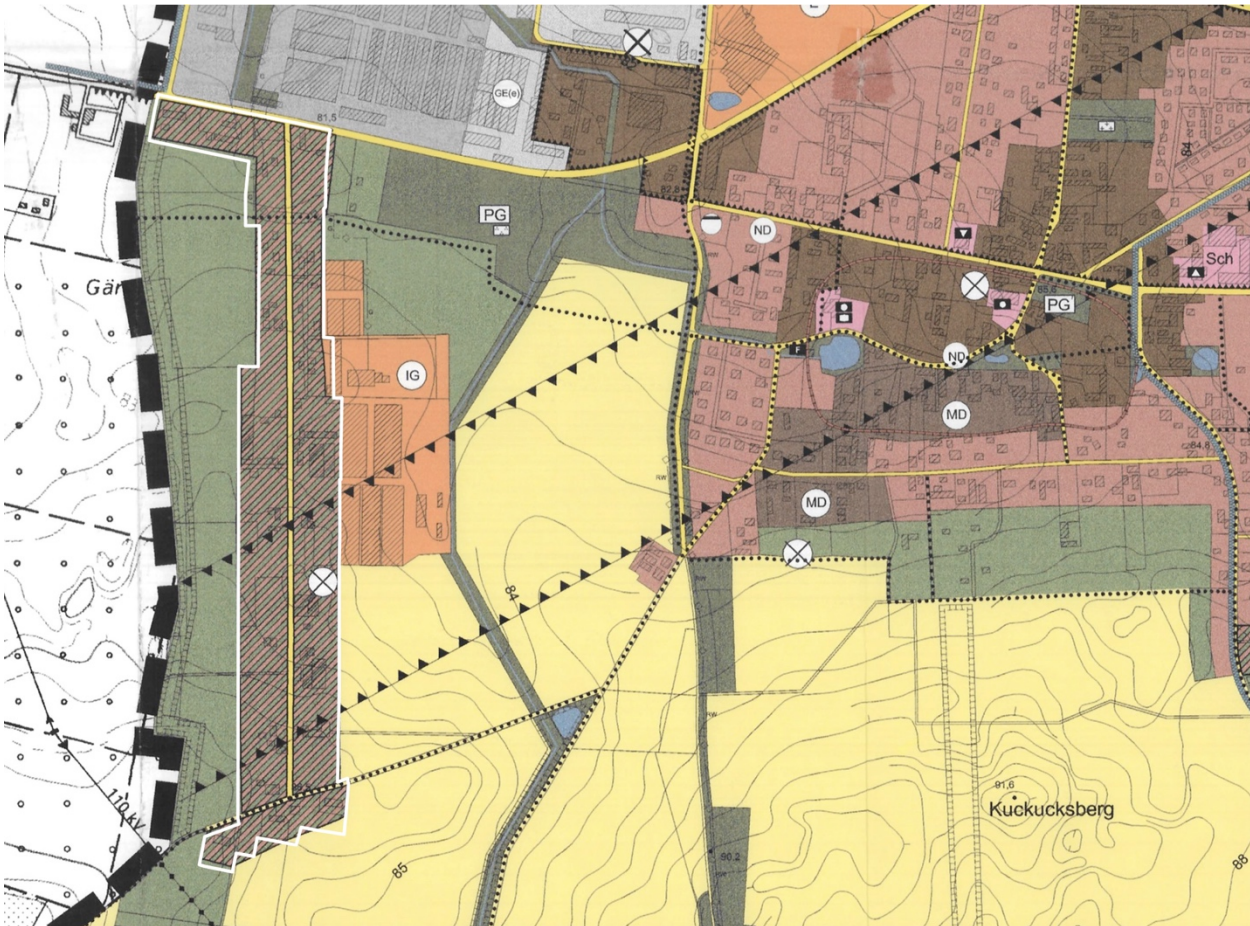


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Gaglow, in der Fassung vom Juli 2000, Bebauungsplangebiet weiß dargestellt | o. M.

Nördlich des Plangebiets ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt (grau). Im Westen und Osten ist das Gebiet von Gärten/Grabelandflächen (grün) umgeben, im Osten ist zudem eine Sonderbaufläche für Intensivgartenbau dargestellt (orange, IG). Südöstlich ist das Gebiet von Flächen für Landwirtschaft (hellgelb) umgeben. Südwestlich des Plangebietes verläuft außerdem eine oberirdische Hauptversorgungsleitung für Strom mit 110 kV.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die vorhandene und planungsrechtlich zu sichernde Nutzung stimmt nur teilweise mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Groß Gaglow überein.

Im Flächennutzungsplan von Groß Gaglow aus dem Jahr 2000 wird eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung mit einer GRZ von höchstens 0,2 dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan werden geringe zulässige Grundflächen festgesetzt. In Verbindung mit den recht großen Grundstücken und der Möglichkeit zur Festsetzung von Grünflächen auf unbebauten Grundstücksflächen kann gesteuert werden, dass das Gebiet seine landschaftliche Prägung mit einer geringen Bebauung und einem hohem

Grünanteil behält. Die Entwicklung der geplanten, durchgrünten Allgemeinen Wohngebiete im Bebauungsplan aus der Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung des Flächennutzungsplans ist damit möglich.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird im Bebauungsplan aufgrund des faktischen vorhandenen Mischgebietscharakters mit bestehenden Gewerbestrukturen im Übergang zur nördlich angrenzenden gewerblichen Baufläche als Mischgebiet festgesetzt. Da die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet nicht aus der, im Flächennutzungsplan dargestellten, Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilgebiet entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, wobei auch das 2003 eingemeindete Groß Gaglow mit aufgenommen wird. Im Entwurfsstand von 2023 erfolgt die Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche (rot). Die umgebenden Flächen sind als Flächen für Landwirtschaft (beige) dargestellt. Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der Floralia Gartenbau eG ist die Fläche für Landwirtschaft mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (T-Linie) überlagert.

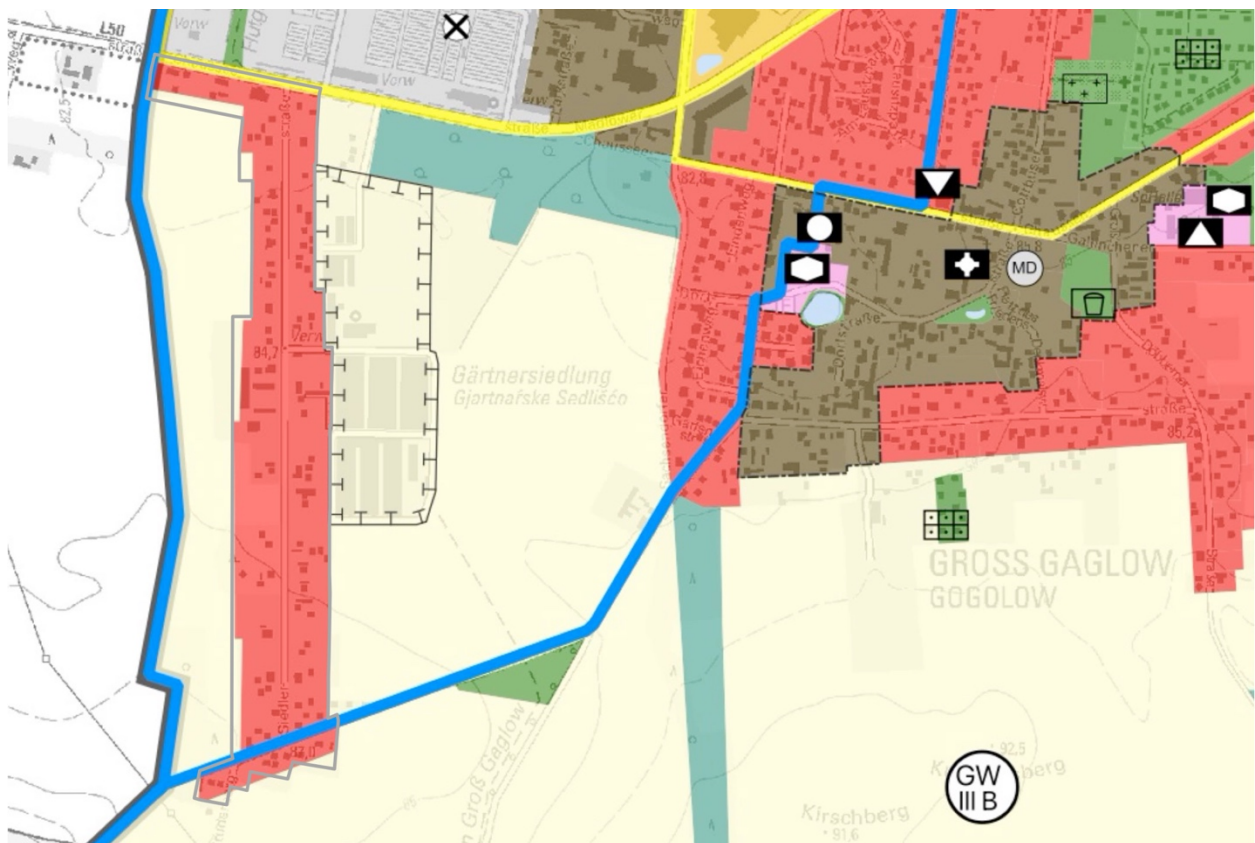


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Cottbus (nicht rechtswirksam), in der Fassung vom Juni 2023, Bebauungsplangebiet grau dargestellt | o. M.

Für den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus wird ein zweiter Entwurf erarbeitet, in dem der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets als gemischte Baufläche entsprechend der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wird.



3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2035)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2035 (INSEK 2035) vom April 2019 beschreibt unter Punkt 3.1 „Stadtstruktur und Wohnen“ die Wohnraumversorgung und -entwicklung. In den dörflich geprägten Ortsteilen in randstädtischer Lage sind demnach überwiegend lockere Wohnbebauungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorhanden.⁶

Das Zentrale Vorhaben Nr. 6 „Sicherung und Weiterentwicklung der ländlich geprägten Ortskerne – unser Ortsteil hat Zukunft“ beschreibt Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der insgesamt 12 ländlich geprägten Ortsteile in Cottbus/Chósebus. Unter anderem gehört zur Entwicklung guter Rahmenbedingungen, für ein selbstbestimmtes und qualitätsvolles Leben im Dorf, die Bereitstellung bedarfsgerechter Wohnraumangebote sowie eine behutsame und nachfragegerechte Wohnbauflächenentwicklung.⁷

In der Siedlerstraße soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine angemessene Nachverdichtung und Baulückenfüllung erfolgen, welche im Einklang mit den Zielen des INSEK steht.

Das INSEK 2035 verweist zur detaillierten Darstellung aller Maßnahmen auf das Entwicklungskonzept für die ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebus (vgl. 3.5).

3.5 Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus/Chósebus

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

Als Stärke des Ortsteils Groß Gaglow wird das Infrastrukturangebot und die Anbindung hervorgehoben. Der „Lausitz Park“ bietet eine außergewöhnlich gute Versorgung für einen ländlich geprägten Ortsteil und außerdem ist Groß Gaglow sehr gut ausgestattet mit medizinischer Versorgung, Schulen, Kitas und Seniorenbetreuungseinrichtungen. Im näheren Umkreis des Ortszentrums liegen einzelne Flächenpotenziale im Bestand vor.

Entlang der Siedlerstraße besteht ein Arrondierungspotenzial, um Baulücken zu schließen. Eine mangelnde Fußwegeverbindung zwischen Siedlerstraße und dem Ortszentrum wird ebenfalls in dem Ortsentwicklungskonzept aufgeführt. Die Eingangssituation in den Ortsteil an der Chausseestraße wird als undefiniert bewertet und stellt ein Potenzial zur Aufwertung dar.⁸

Im Evaluierungsbericht zum Ortsteilentwicklungskonzept von 2021 wird zudem als neuer Bedarf eine Nachnutzung der Flächen der inzwischen insolventen Floralia Gartenbau eG aufgeführt. Welche Nutzungsarten infrage kommen, ist zum Zeitpunkt der Evaluierung nicht abschließend geklärt.⁹

⁶ vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2035 (2019), S. 30

⁷ vgl. ebd., S. 169 ff.

⁸ vgl. Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Cottbus (2019), S. 42 ff.

⁹ Vgl. Evaluierungsbericht zum Ortsteilentwicklungskonzept der Stadt Cottbus/Chósebus (2021), S. 17 ff.



Der vorliegende Bebauungsplan hat die Aktivierung der Arrondierungspotenziale an der Siedlerstraße zum Ziel und trägt auf diese Weise zum Wohnraumangebot im Ortsteil sowie zur städtebaulichen Fassung des westlichen Ortsrandes und -eingangs im Sinne des OEK bei.

3.6 Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebuz

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

Das Entwicklungsziel ist eine Differenzierung des Wohnungsangebotes insbesondere im Neubausektor, der den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen insbesondere von Familien und Senior:innen gerecht wird, da die Anzahl der älteren Menschen in fast allen Ortsteilen und so auch in Groß Gaglow zunehmen wird. In den ländlichen Ortsteilen besteht eine höhere Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern als nach Mehrfamilienhäusern.¹⁰

Für Groß Gaglow wird festgehalten, dass die Nachfrage nach Wohnraum bis 2030 durch Veränderungen der Haushaltsstrukturen um rund 60 neue wohnungsnachfragende Haushalte steigen wird, vorwiegend im Segment der Ein-/Zweifamilienhäuser. Demgegenüber stehen 57 kurz- und mittelfristige Bebauungspotenziale bis 2030, sodass der Bedarf durch eine Aktivierung von Potenzialflächen gedeckt werden kann.¹¹

Der Bebauungsplan zur moderaten Nachverdichtung im Bereich der Siedlerstraße hat die Ausschöpfung vorhandener Potenzialflächen für vorwiegende Einfamilienhausbebauung zum Ziel und steht damit im Einklang mit den Zielstellungen des städtischen Wohnraumversorgungskonzepts.

3.7 Wasserschutzgebietsverordnung Cottbus-Sachsendorf

Das Plangebiet befindet sich nahezu vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.03.2004. In § 5 der Verordnung ist definiert, welche Verbote innerhalb der Zone III A zu beachten sind; für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren sind dabei folgende Punkte von Relevanz:

Gemäß § 5 Nr. 9 der Verordnung ist in der Zone III A das Einleiten von Abwasser in Oberflächengewässer verboten, sofern diese anschließend die Zone II durchfließen. Ausgenommen hiervon ist die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser in die Oberflächengewässer.

Im Nordwesten des Plangebiets, begleitend zur Chausseestraße, befindet sich der „Flutgraben Klein Gaglow“ als Oberflächengewässer II. Ordnung (Verbandsbezeichnung LC 130/01). Dieser geht nördlich des Plangebiets in den „Seegraben Groß Gaglow“ über, welcher in ein Rückhaltbecken nördlich der Autobahn A 15 mündet. Damit durchfließt das Gewässer nicht die Zone II der Wasserschutzverordnung, welche sich weiter westlich im näheren Umkreis des Wasserwerks befindet. Im Plangebiet werden für die derzeitige Regenwassereinleitung in den „Flutgraben Klein Gaglow“ demnach die Maßgaben der Wasserschutzverordnung eingehalten und stellen auch für die Planung keine Restriktion dar.

¹⁰ vgl. Konzept zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung in der Stadt Cottbus/Chósebuz (2021), S. 54 ff.

¹¹ vgl. ebd., S. 189 ff.

Weiterhin ist in der Schutzzone III A gemäß § 5 Nr. 14 der Wasserschutzverordnung die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten, wenn damit von der Fassung des Flächennutzungsplans abgewichen wird, die bei Inkrafttreten der Wasserschutzverordnung rechtswirksam war, und wenn durch die Baugebietsausweisung die Bebauung neuer, bisher unbebaute Gebiete zugelassen wird.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Groß Gaglow aus dem Jahr 2000 sind die Flächen entlang der Siedlerstraße als Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Dieser städtebauliche Charakter soll auch im Zuge der Bebauungsplanung erhalten bleiben (vgl. 3.3). Das geplante Mischgebiet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches umfasst ebenfalls bestehende Bebauung und spiegelt die faktische Gebietscharakteristik an der Chausseestraße wider, wenngleich es nicht unmittelbar aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herzuleiten ist. Die Flächennutzungsplan-Änderung stellt insofern eine Korrektur entsprechend dem tatsächlichen Bestand an der Chausseestraße dar. Eine Bebauung bisher unbebauter Gebiete wird nicht zugelassen, insofern besteht auch hier kein Widerspruch zu den Maßgaben der Wasserschutzverordnung.

Der äußerste Südteil des Plangebietes Am Bruderberg liegt in der Trinkwasserschutzzone III B, für die aufgrund der größeren Entfernung zum Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf keine Maßgaben bestehen, die für das Planverfahren relevant sind.

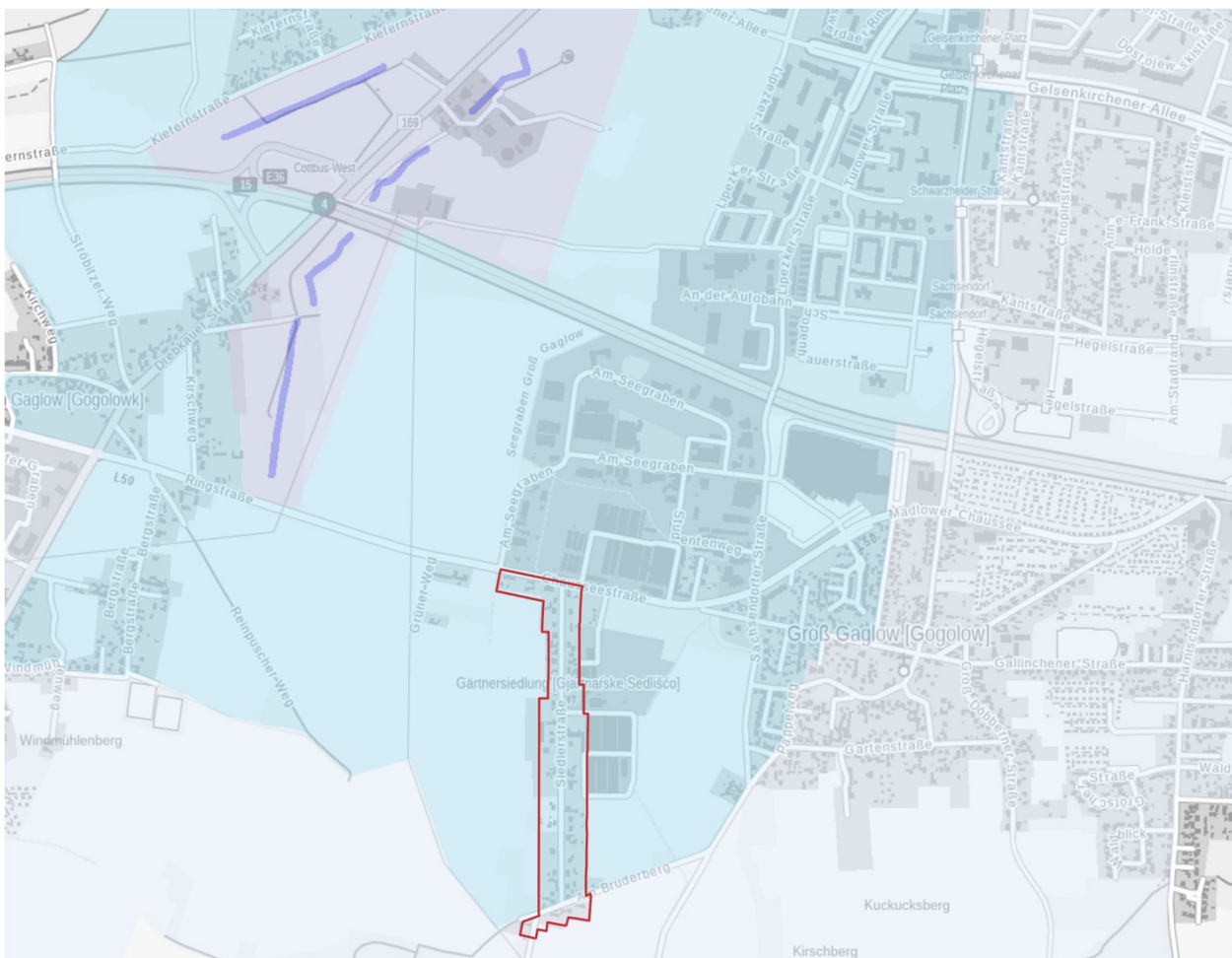


Abb.: Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf, Zone I (dunkelviolet), Zone II (hellviolet), Zone III A (blau), Zone III B (hellblau), i. o. M. vgl. Auskunftsplattform Wasser Brandenburg: Wasserschutzgebiete, <https://apw.brandenburg.de> (Abruf 25.04.2025)

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche Konzeption



Im Plangebiet soll eine moderate Nachverdichtung erfolgen, die der vorhandenen Baulandnachfrage nachkommt und dabei den bestehenden städtebaulichen Charakter nicht überprägt. Demgemäß ist eine lockere Einzelbebauung mit hohem Grünanteil auf den Grundstücken angestrebt.

Die bestehenden Bebauungspotenziale an der Siedlerstraße und Am Bruderberg befinden sich überwiegend im südlicheren Teil des Plangebiets, während im nördlichen Bereich der Siedlerstraße bereits eine Bebauungsdichte vorliegt, die der städtebaulichen Zielstellung entspricht und nicht weiter überschritten werden soll. Eine vergleichbare Dichte an Einzelhausbebauung kann im gesamten Straßenzug fortgeführt werden, sodass ein zusammenhängendes Ortsbild verstetigt wird.

Zu den historischen Gebäuden sind ausreichende Abstände einzuhalten, um die Differenzierung im Straßenbild zu sichern. Ein seitlicher Mindestabstand von 15,0 m zwischen neuen Hauptgebäuden und Siedlerhäusern bildet daher die Grundlage für die Beurteilung der Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Für die Grundstücksgrößen werden 1000 m² als Richtwert entsprechend dem Bestand veranschlagt. Zusätzlich werden 21,0 m Grundstücksbreite entlang der Siedlerstraße als Mindestmaß für die Neuausweisung von Baugrundstücken definiert. Gegenüber dem bestehenden Minimalmaß von ca. 22 m werden damit zwei zusätzliche Bebauungspotenziale ermöglicht, welche sich nicht negativ auf die städtebauliche Dichte auswirken. Insgesamt sind auf diese Weise bis zu 17 Neubebauungen möglich. Dabei ist die bisherige gestalterische Differenzierung zwischen historischer Bebauung und Nachverdichtung fortzuführen.

Bislang ist im nordwestlichen und südöstlichsten Bereich der Siedlerstraße eine zurücktretende Bauflucht der bisherigen Neubauten gegenüber den Siedlerhäusern nicht überall erkennbar. Für die gewerblichen Nutzungen in Form der Wasserpflanzen-gärtnerei und Kfz-Werkstatt liegen nutzungsbedingt außerdem überdurchschnittlich hohe Grundflächenzahlen und überbaute Grundstücksflächen vor. Eine weitere Zielstellung besteht somit darin, die einzelnen Abweichungen von der Gebietstypik in ihrer angestammten Form zu sichern und deren Verträglichkeit untereinander und mit dem Ortsbild zu gewährleisten.

Abb.: Zielbild: moderate Nachverdichtung | o. M.

Für den nördlichen Bereich des Plangebiets an der Chausseestraße soll die faktische Mischgebietslage durch die Planung bestätigt werden, sodass auch Entwicklungsoptionen im städtebaulichen Zusammenhang mit den umgebenden gewerblichen Nutzungen geboten sind. Da es sich insofern um eine Angebotsplanung für die Entwicklung der Mischgebietslage mit Wohn- und Gewerbenutzungen handelt, ist deren perspektivische städtebauliche Gestalt nicht grafisch in vorstehender städtebaulicher Konzeption definiert. Auch hier ist eine moderate Verdichtung durch die Aufnahme weiterer Nutzungen anzunehmen.

4.2 Grünplanerische Konzeption



Das Plangebiet ist geprägt durch seine Lage umgeben vom Landschaftsraum und durch seinen hohen Grünanteil, der teilweise noch auf die historische Gärtnersiedlung zurückzuführen ist. Insofern ist ein zentraler Planungsgrundsatz die Beibehaltung des Grüncharakters und dessen Verstetigung durch neue Bepflanzung auch im Zuge der baulichen Nachverdichtung.

Entsprechend der ursprünglichen Gebietsgestalt und in Anlehnung an die grünordnerischen Inhalte der Außenbereichssatzung sollen Obst- und Laubbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken erfolgen (Neupflanzungen hellgrün dargestellt). Außerdem sollen bestehende Heckenstrukturen im Übergang zur Landschaft weiterentwickelt werden und den bebauten Siedlungsbereich rahmen. Die zu pflanzenden Arten sollen dabei an der Gebietsausstattung der Gärtnersiedlung orientiert sein.

Zusätzlich soll die Flächenversiegelung auf ein angemessenes Maß beschränkt werden und die Funktionen des Bodens, etwa zur Regenwasserversickerung, gesichert werden. Rückwärtig der bestehenden und geplanten Wohnbebauung soll die bestehende Nutzung als Privatgärten fortgeführt werden. Bebauung und Versiegelung sind nur in einem dafür erforderlichen Maß umzusetzen.

Für das Mischgebiet im nördlichen Planbereich soll zusätzlich zu Bepflanzungen auf den Grundstücken eine Begrünung von Flachdächern umgesetzt werden, um auch hier im Zuge der möglichen städtebaulichen Entwicklung eine angemessene Grünausstattung zu sichern.

Insgesamt gewährleisten die städtebaulichen und grünplanerischen Ziele damit die Beibehaltung des locker bebauten, durchgrünten Gebietscharakters unter dem Grundsatz der behutsamen Nachverdichtung.

Abb.: Vorentwurf Grünordnungsplan (vgl. Umweltbericht) | o. M.



Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzen östlich die aufgegebenen Nutzungen der Floralia Gartenbau eG an. Der Grünordnungsplan beinhaltet für diese Flächen den Vorschlag zur Entwicklung einer Fläche für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der derzeitigen Erstellung eines entsprechenden Flächenpools für die Stadt Cottbus/Chóšebuz. In Anlehnung an die Gartenlandnutzung der historischen Gärtnersiedlung kann eine agroforstähnliche Struktur mit Gehölzreihen und dazwischenliegendem Extensivgrünland entwickelt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zur vorgeschlagenen Entwicklung der Fläche umfassen Entsiegelung und Rückbau sowie die Neuanpflanzung von Gehölzen. Diese können bei Umsetzung des Vorschlags wiederum als Kompensationsleistungen für Bodenversiegelungen, Gehölz- und Habitatverluste an anderen Stellen im Stadtgebiet angerechnet werden. (Für weitere Ausführungen vgl. Anlage 1: Umweltbericht, S. 56.)

4.3 Planungsalternativen

Der randliche Standort der Gärtnersiedlung ist historisch bedingt. Eine zeitgemäße bauliche Entwicklung sichert dessen Integration in die städtebauliche Entwicklung des gesamten Ortsteils.

Die Nachfrage nach Bauland im Ortsteil Groß Gaglow konzentriert sich vornehmlich auf Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. 3.6). Laut Ortsteilentwicklungskonzept bestehen neben dem Arrondierungspotenzial entlang der Siedlerstraße einige Bebauungspotenziale im weiter östlich gelegenen Ortskern (vgl. 3.5). Diese verschiedenen Potenzialflächen ergänzen sich gegenseitig zur Deckung der vorhandenen Nachfrage.

Das Plangebiet im Bereich der Siedlerstraße stellt ein bereits bebautes Gebiet dar, in dem weiterhin ein merkliches Potenzial zur moderaten Verdichtung besteht. Demzufolge ist der baulichen Weiterentwicklung des Plangebiets zunächst der Vorzug vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme zu geben. Zudem besteht bereits seit Längerem eine Baulandnachfrage spezifisch für die Siedlerstraße. Diese kann durch den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt werden, unter gleichzeitiger Steuerung und Wahrung der städtebaulichen Besonderheiten des Gebiets.



5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete WA, gem. § 4 BauNVO

Entsprechend der gewachsenen Struktur stellt die Bebauung entlang der Siedlerstraße ein Einfamilienhausgebiet mit vorrangiger Wohnnutzung und vereinzelt Gewerben dar.

Für die Siedlerstraße und die südliche Straße Am Bruderberg soll durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Steuerung der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der verbleibenden Baulandpotenziale erfolgen. Demnach wird eine Fortführung des Gebietscharakters mit Wohnen und der Möglichkeit eines geringen Anteils an wohnverträglichem Gewerbe angestrebt, die durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 straßenbegleitend zur Siedlerstraße sowie des WA 2 Am Bruderberg sichergestellt wird.

Die bestehende Töpferei als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und die Wasserpflanzengärtnerei als Gartenbaubetrieb gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO stellen ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten dar. Für beide Gewerbe ist eine Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung und den Zielstellungen des Bebauungsplans anzunehmen. Vergleichbare, kleinere Gewerbebetriebe sind in den WA zulässig und stehen im Einklang mit dem bestehenden und angestrebten städtebaulichen Charakter der Siedlerstraße und der Straße Am Bruderberg.

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen unzulässig.

Zur Wahrung des kleinteiligen Gebietscharakters werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Fremdkörperfestsetzung, gem. § 1 Abs. 10 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen mit der derzeit ausgeübten Nutzung in Form einer Kfz-Reparaturwerkstatt zulässig. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, wenn die beabsichtigte Folgenutzung gem. § 4 BauNVO, unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 1.1, im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zulässig oder ausnahmsweise zulässig ist.

Die bestehende Kfz-Reparaturwerkstatt an der Siedlerstraße 5A stellt aufgrund der nutzungsbedingt erzeugten Emissionen, insbesondere hinsichtlich der Lärmintensität, eine generell unzulässige Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO dar.

Eine Überplanung der Nutzung durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 würde fortan zu einer Unzulässigkeit des Betriebs nach Art der baulichen Nutzung führen; dieser könnte nur noch in seiner



bisherigen Form ohne Anspruch auf Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen der baulichen Anlagen ausgeübt werden (passiver Bestandsschutz).

Im vorliegenden Fall ist ein solcher eigentumsrechtlicher Eingriff für die angestammte Nutzung nicht verhältnismäßig, da der Betrieb bereits seit mehreren Jahrzehnten innerhalb der faktischen Wohngebietslage ausgeübt wird. Die Baugenehmigung für eine bauliche Erweiterung der Werkstatt wurde im Jahr 2013 erteilt. Infolgedessen wird die obenstehende textliche Festsetzung als sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung stellt eine Maßnahmen zum sogenannten aktiven Bestandsschutz dar und sichert, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen zulässig sind, sodass dem Gewerbetreibenden die Möglichkeit zur Fortführung und eventuellen Anpassung des Betriebs im Sinne der Wettbewerbslage gegeben wird.

Ferner bestimmt die textliche Festsetzung die Zulässigkeit von möglichen, perspektivischen Nachnutzungen. Im Falle einer Nutzungsänderung muss die Folgenutzung dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entsprechen, wobei der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen gem. textlicher Festsetzung 1.1 zu berücksichtigen ist.

Die Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO erfordert, dass im Gegenzug zu der nunmehr gestatteten Nutzung gesichert werden muss, dass städtebauliche Spannungen zwischen ebendieser Nutzung und den übrigen Nutzungen innerhalb des Baugebiets zum Positiven hin abgebaut werden. Im Falle der Kfz-Reparaturwerkstatt ist demnach sicherzustellen, dass Immissionskonflikte mit Blick auf die im Umfeld bestehende und geplante Wohnnutzung ausgeschlossen bzw. minimiert werden.

In der Baugenehmigung für eine bauliche Erweiterung der Kfz-Werkstatt vom 28.06.2013 ist infolge einer Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Brandenburg bereits vermerkt, dass beim Werkstattbetrieb der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an der nächstgelegenen Wohnbebauung Siedlerstraße 6 und 11 eingehalten werden muss.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist der Belang des Immissionsschutzes in einem schalltechnischen Gutachten zu prüfen, welches im späteren Verlauf des Verfahrens mit dem Entwurf des Bebauungsplans zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt wird. Entsprechend den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens wird die textliche Fremdkörperfestsetzung im Bebauungsplan-Entwurf durch konkrete technische Vorgaben zum Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vervollständigt.

Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

Der nördliche Teil des Plangebiets im Bereich der Chausseestraße weist faktisch einen anderen städtebaulichen Charakter auf als die Siedlerstraße und die Straße Am Bruderberg. An der Chausseestraße ist im Umfeld des Plangebiets sowohl im Norden als auch weiter westlich im Gemeindegebiet Kolkwitz Gewerbe angesiedelt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich an der Chausseestraße in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen eine Kfz-Werkstatt einschließlich Autoteile- und Anhängerhandel sowie zwei Physiotherapiepraxen. Entsprechend dieser vorhandenen, durchmischten Gebietstypik wird im Bebauungsplan begleitend zur Chausseestraße im Norden des Plangebiets ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

festgesetzt. Damit wird auch die Option geboten, dass gegebenenfalls weitere gemischte Nutzungen auf den betreffenden Grundstücken aufgenommen werden können.

| Im Mischgebiet MI sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Tankstellen sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO allgemein zulässig in Mischgebieten. Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO können bestimmte Nutzungen, die in den Baugebieten nach BauNVO allgemein zulässig sind, im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Der Ausschluss von Tankstellen im festgesetzten Mischgebiet begründet sich in der Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III A der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.03.2004 (vgl. 2.6). Gem. § 5 Nr. 7 der Verordnung ist in der Zone III A das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verboten. Der Begriff der wassergefährdenden Stoffe ist in der aktuellen Fassung des WHG im § 62 Abs. 3 definiert und übernimmt im Wesentlichen die Definition des § 19g WHG alter Fassung, auf den in der Wasserschutzverordnung Sachsendorf von 2004 verwiesen wird. Wassergefährdende Stoffe sind demnach feste, flüssige und gasförmige Stoffe, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß nachteilige Veränderungen der Wasserbeschaffenheit herbeizuführen.

Demnach ist die Errichtung von Tankstellen als Anlagen zum Lagern und Abfüllen wassergefährdender Kraftstoffe innerhalb des Wasserschutzgebiets verboten, was durch die textliche Festsetzung des Bebauungsplans bestätigt wird. Zudem liegt das festgesetzte Mischgebiet im westlichen Teil unmittelbar am „Flutgraben Klein Gaglow“, der ein Oberflächengewässer II. Ordnung darstellt und von Verunreinigung freizuhalten ist.

Vergnügungsstätten sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in den Teilen eines Mischgebiets zulässig, die überwiegend gewerblich geprägt sind, sofern die Vergnügungsstätten nicht i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der überwiegend gewerblich geprägten Teile eines Mischgebiets zulässig.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung besteht ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe im festgesetzten Mischgebiet MI, welches auch dem städtebaulichen Zweck der Gebietskategorie entspricht. Eine Definition der überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteile ist demzufolge zurzeit nicht eindeutig möglich. Perspektivisch eröffnet der Bebauungsplan die Option weiterer gewerblicher Nutzungen im Mischgebiet MI und damit gegebenenfalls eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.

Mit obenstehender textlicher Festsetzung werden sowohl die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO als auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet MI ausgeschlossen. Der Ausschluss liegt darin begründet, dass sich das Mischgebiet MI in direkter Nachbarschaft zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet. In Allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten zur Gewährleistung der Wohnruhe nicht zulässig. Um eine negative Auswirkung durch Emissionen auf die Wohnnutzungen zu verhindern, werden



Vergnügungsstätten auch im Mischgebiet MI ausgeschlossen. Weiterhin legt die sensible Historie des Plangebiets nahe, dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht angemessen ist.

Abgrenzung der Baugebiete

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird die Tiefe des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 auf 40,0 m festgesetzt, was der Tiefe der faktischen Baugrundstücke entspricht. Die verbleibenden Grundstücksbereiche werden als private Gärten genutzt und zur Freihaltung von Bebauung und Versiegelung als private Grünflächen festgesetzt (vgl. 5.2 Grünordnerische Festsetzungen).

Für bestehende rückwärtige Grundstücksgrenzen, durch die das Maß von 40,0 m Grundstückstiefe nur unwesentlich unter- oder überschritten wird, erfolgt die Abgrenzung des WA 1 entlang der vorhandenen Grenzen. Die beiden südwestlichen Flurstücke 1591 und 1204 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) weisen eine Tiefe von nur rund 32,0 m auf. Im Sinne einer einheitlichen Gestaltung der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke und zur adäquaten Nutzbarkeit von privaten Freiflächen wird für die beiden Flurstücke ebenfalls, über die rückwärtigen Grenzen hinaus, die Tiefe des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 auf 40,0 m festgesetzt und damit Optionen für Erweiterungen bzw. Grundstückszukäufe gegeben.

Das im Nordwesten der Siedlerstraße gelegene Flurstück 1958 wird derzeit rückwärtig durch das Flurstück 2028 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) im selben Eigentum faktisch ergänzt. Hier wird lediglich das Baugrundstück 1958 ins Allgemeine Wohngebiet aufgenommen, da der übrige Teil der Nutzungseinheit ebenfalls ausschließlich Gartenbereich ist.

Im nordöstlichen Bereich des WA 1 sind rückwärtige Grundstücksgrenzen bereits überall definiert und es bestehen zurzeit keine Potenziale zur baulichen Nachverdichtung. Die bestehenden Grundstückstiefen von rund 35 m bestimmen hier folglich auch die Abgrenzung des Baugebiets und des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird durch die bestehenden Grundstücksgrenzen eingefasst. Im westlichen Teil wird auch hier eine Tiefe von 40,0 m für das Baugebiet definiert, wo keine rückwärtigen Grundstücksgrenzen bestehen.

Die Tiefe des Mischgebiets MI ist im westlichen Teil von der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch auf 50,0 m festgesetzt, da bislang keine rückwärtige Grenze der faktischen Baugrundstücke besteht und dieses Maß einer angemessenen Grundstückstiefe zur Einfassung der bestehenden und potenziellen weiteren Nutzungen entspricht. Im östlichen Teil des Mischgebiets ergibt sich die Grenze aus der Fortführung der an Flurstücken orientierten Grenze des WA 1.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche und Grundflächenzahl, gem. §§ 16 und 19 BauNVO

Das vorherrschende Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist in Teilen auf die historische Gärtnersiedlung zurückzuführen. Ein hoher Grünanteil ist auch infolge der baulichen Verdichtung erhalten geblieben und das Ortsbild an der Siedlerstraße und Am Bruderberg wird bestimmt durch Einfamilienhausbebauung mit privaten Erholungsgärten.



Bei Grundstücksgrößen von regelmäßig über 1000 m² ist ein geringer Überbauungsgrad durch die baulichen Hauptanlagen mit Grundflächen von durchschnittlich 100 bis 150 m² zu verzeichnen. Durch Zufahrten, Garagen, Gartengebäude und -wege liegt die gesamte Versiegelung der Grundstücke regelmäßig bei einem Mehrfachen der Grundfläche der Wohngebäude.

Auch im Norden an der Chausseestraße ist die Versiegelung der ca. 1500 bis 3000 m² großen Baugrundstücke zu differenzieren in die Überbauung durch bauliche Hauptanlagen und in die Versiegelung durch Nebenanlagen in teilweise erheblichem Umfang für Stellplätze oder Außenanlagen der Gewerbebetriebe.

Aufgrund dieser Charakteristik wird im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche als absolute Zahl in Form eines Höchstmaßes (Grundfläche GR) gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass auch für unterschiedliche Grundstücksgrößen die überbaubare Grundstücksfläche je Baugebiet auf ein einheitliches, städtebaulich verträgliches Höchstmaß festgesetzt wird.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche GR beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 180 m² und stellt damit die maximale überbaubare Grundstücksfläche durch bauliche Hauptanlagen dar. Die bestehenden Hauptgebäude im WA 1 rangieren in ihrer Grundfläche von etwa 80 bis 170 m² einschließlich Anbauten, beispielsweise Wintergärten. Durch die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche je Baugrundstück von 180 m² ist damit der Bestand planungsrechtlich gesichert und für die verbleibenden Baupotenziale wird ein vergleichbarer Überbauungsgrad sichergestellt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt, dass die festgesetzten Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden dürfen. Im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche GR für Nebenanlagen um mehr als 50 %, als abweichende Bestimmung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, ist aufgrund der regelmäßig höheren Grundstücksversiegelung im WA 1 angezeigt. Je nach Grundstücksgröße liegen Gesamtversiegelungen von etwa 150 bis nahezu 700 m² vor. Die Angabe einer gesamten zulässigen Grundfläche als absolute Zahl GR ist hier demnach nicht zweckmäßig. Stattdessen bezieht sich die textliche Festsetzung auf eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO, um relativ zur Größe der Baugrundstücke die Gesamtversiegelung steuern zu können.

Im Bestand liegen für das WA 1 Gesamt-GRZ von etwa 0,2 bis 0,4 vor. Wenige Grundstücke weisen eine höhere Versiegelung auf: Flurstück 1521 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) mit einer Gesamt-GRZ von ca. 0,46; Flurstück 1591 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) mit ca. 0,42 und Flurstück 2017 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) mit ca. 0,41. Die Überschreitungen sind auf die Gartengestaltung und Zufahrten zurückzuführen.

Mit der festgesetzten Gesamt-GRZ im WA 1 von 0,4 werden fast alle bestehenden Baugrundstücke erfasst und eine vergleichbare Versiegelung für die geplante Nachverdichtung ermöglicht. Für die bestehenden geringen Überschreitungen resultiert ein passiver Bestandsschutz, also eine Duldung vorbehaltlich



weiterer Änderungen. Im Umkehrschluss zur festgesetzten Gesamt-GRZ von 0,4 stehen im WA 1 mindestens 60 % der Grundstücksflächen den natürlichen Bodenfunktionen und der Vegetation zur Verfügung, sodass ein hoher Grünanteil erhalten bleibt.

Für den südlichen Teil des Plangebiets Am Bruderberg, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, wird die zulässige maximale Grundfläche GR für bauliche Hauptanlagen auf 200 m² festgesetzt, da der vorherrschende Gebäudetyp des Wohn-/Stallhauses über eine größere Grundfläche von etwa 180 m² verfügt und auf diese Weise ein Spielraum für kleinere Erweiterungen verbleibt. Auch im Falle von Ersatz- oder Neubauten stellt die zulässige Grundfläche auf den größer bemessenen Grundstücken ein angemessenes Maß zur Überbauung dar.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 zulässig.

Analog zum Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird auch im WA 2 eine abweichende zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche festgesetzt, da auch hier teilweise Versiegelungen durch Nebenanlagen vorliegen, die 50 % der festgesetzten GR überschreiten. Der Versiegelungsgrad Am Bruderberg ist allerdings deutlich geringer, sodass die zulässige Gesamt-GRZ auf 0,25 festgesetzt wird. So werden der Bestand gesichert und Entwicklungsoptionen offengehalten, aber gleichermaßen der besonders hohe Grünanteil der Grundstücke gewahrt.

Für das Mischgebiet MI im Norden des Plangebiets beträgt die festgesetzte maximale GR 400 m², die bestehenden Hauptanlagen der gewerblichen Nutzungen umfassen derzeit 350 bis 370 m² Grundfläche. Durch die Festsetzung zur GR werden Nutzungen mit vergleichbarem Überbauungsgrad ermöglicht und damit der städtebauliche Charakter des Gebietes auch im Zuge möglicher Neubebauung aufgenommen.

Im Mischgebiet MI ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.

Aufgrund der nutzungsbedingt teilweise hohen Grundstücksversiegelung durch Außenanlagen und Stellplätze weisen die bestehenden gewerblich genutzten Baugrundstücke im MI Gesamt-GRZ von etwa 0,4 für die Kfz-Werkstatt (faktisches Baugrundstück) bis knapp 0,7 für die Physiotherapiepraxis auf. Die ausschließlich durch Wohnnutzung geprägten Grundstücke liegen bei Gesamt-GRZ von etwa 0,2 bis 0,3. Mit Blick auf die Entwicklungsoptionen im Mischgebiet MI wird die zulässige Gesamt-GRZ auf 0,6 festgesetzt und damit einem angemessenen Versiegelungsgrad für gewerbliche Nutzungen entsprochen. Im Falle der Physiotherapiepraxis liegt demnach eine Überschreitung vor, die jedoch derzeit aus einem nicht nutzungsbedingten Schottergarten herrührt, sodass der Betrieb durch eine zulässige Gesamt-GRZ von 0,6 nicht beeinträchtigt wird.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, gem. §§ 16 und 20 BauNVO

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse getroffen. Diese orientieren sich an den bestehenden Geschossigkeiten im Plangebiet und sichern insofern eine verträgliche städtebauliche Entwicklung.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bestehen ausschließlich Gebäude mit Erdgeschoss und einem zusätzlichen Dachgeschoss, das aufgrund verschiedener Dachneigungen unterschiedlich stark ausgebaut und

nutzbar ist. Im Land Brandenburg ist der Begriff des Vollgeschosses in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alter Fassung vom 17.09.2008 bestimmt. Vollgeschosse sind demnach alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Aufgrund der unterschiedlichen Dachgeschossausprägung im WA 1 ist eine einheitliche Behandlung der Dachgeschosse als Vollgeschosse oder als keine Vollgeschosse nicht möglich. Um die Ortsbildprägende Bebauung aus Erd- und Dachgeschoss zu sichern, werden zum einen für das WA 2 zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, sodass alle bestehenden und künftigen Gebäude mit Satteldach von der Festsetzung erfasst sind. Zum anderen werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Dachformen und Traufhöhen getroffen (vgl. 5.3.1 und 5.3.2). In Verbindung sichern die Festsetzungen die bestehende und angestrebte Kubatur der Gebäude im WA 1.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 Am Bruderberg werden ebenfalls zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Der hier dominierende Gebäudetyp des Wohn-/Stallhauses verfügt über ein Erdgeschoss, ein vollwertiges Obergeschoss und ein einseitig gewalmtes Satteldach mit geringer Dachneigung und ohne zum Aufenthalt nutzbaren Dachraum. Weiterhin bestehen Gebäude mit Erdgeschoss und Satteldach auf dem Flurstück 78 (Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow) analog zur Bebauung an der Siedlerstraße und ein Neubaupotenzial im westlichen Teil des WA 2. Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen sichert dabei den Erhalt der bestehenden Gebietstypik und, in Verbindung mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, eine Differenzierung zwischen historischer Bebauung und Nachverdichtung.

Auch im Mischgebiet MI werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch werden ebenfalls die bestehenden Wohn-/Stallhäuser erfasst und es wird eine Zulässigkeit für eingeschossige Gebäude vorgesehen, die den Entwicklungsperspektiven für das Gebiet durch weitere gemischte Nutzungen entspricht. Zur Chausseestraße im Norden wird die städtebauliche Rahmung des Gebietes durch eine bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Mindest-Gebäudehöhe entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien gesichert (vgl. 5.3.2).

5.1.3 Bauweise

Die bestehende städtebauliche Struktur der einzelnen Baugebiete wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Bauweise gem. § 22 BauNVO berücksichtigt und fortgeführt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 werden gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. Damit wird eine offene Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO mit der Spezifikation festgesetzt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen unzulässig sind und entsprechend ein seitlicher Grenzabstand zwischen allen Hauptgebäuden verpflichtend ist. Die Festsetzung beruht auf der bestehenden Gebietsstruktur als locker bebaute Einfamilienhaussiedlung, von der es derzeit keine Abweichung gibt und die durch die Festsetzung bestätigt wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Einzelhäuser, entsprechend dem WA 1, und Doppelhäuser zulässig. Hinter der Zulässigkeit von Doppelhäusern steht der Gedanke, dass die Kubatur der historischen Wohn-/Stallhäuser im Falle einer perspektivischen Ersatz- oder Neubebauung unter heutigen Maßstäben über eine Doppelhausbebauung wieder aufgenommen werden könnte,



wohingegen die Grundrissausbildung für ein Einzelhaus innerhalb des Gebäudevolumens nicht zweckdienlich wäre.

Im Mischgebiet MI wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO festgesetzt, in der Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von 50,0 m zulässig sind. Die bestehenden Wohn-/Stallhäuser und Gebäude der Gewerbebetriebe werden damit erfasst und mit Blick auf die Entwicklungsoptionen im MI ist auch eine Zulässigkeit für größere, zusammenhängende Gebäudetypologien mit Gebäudelängen bis 50,0 m gegeben.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan werden durch Baulinien gem. § 23 Abs. 2 BauNVO und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, welche zusammen die sogenannten Baufenster definieren. Infolge der unterschiedlichen Bebauungstypologien im Plangebiet werden im vorliegenden Bebauungsplan verschiedene Typen von Baufenstern bestimmt. Damit werden unterschiedlich hohe Anforderungen an die jeweilige Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie im Weiteren an die äußere Gestaltung der Bebauung im jeweiligen Baufenstertyp gestellt (vgl. 5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen).

Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Baufenster Typ A

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden zunächst die historischen Siedlerhäuser in Form einer sogenannten engen Baukörperausweisung erfasst, um die bestehende Rhythmik der Bebauung hinsichtlich der Gebäudeanordnung und Bebauungstiefen zu sichern. Der festgesetzte Typ A der Baufenster wird daher zum einen an der bestehenden straßenseitigen Gebäudegrenze der Siedlerhäuser über eine Baulinie definiert, auf der gem. § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss. Damit wird die historische Bauflucht, welche die Siedlerhäuser entlang der Siedlerstraße ausbilden, planungsrechtlich gesichert.

Im Übrigen wird das Baufenster des Typs A bestimmt, indem ausgehend von der straßenseitigen Baulinie in einer Tiefe von 17,0 m Baugrenzen festgesetzt werden, die gem. § 23 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten werden dürfen. Da das Baufenster straßenseitig sowie seitlich der Siedlerhäuser genau an deren bestehender Grundfläche abgegrenzt wird und somit eine Bebauung durch Hauptanlagen hier nicht über das bestehende Maß der Siedlerhäuser hinaus möglich ist, wird die Rhythmik der Gebäudelängen im Ortsbild der Siedlerstraße gesichert. Die rückwärtige Tiefe des Baufensters von 17,0 m ermöglicht zeitgemäße Erweiterungen der Grundfläche, die das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Die Siedlerhäuser auf den Flurstücken 1441, 2017 und 2055 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) sind derart überformt, dass die ursprüngliche straßenseitige Gebäudelänge durch die bauliche Hauptanlage (Flurstücke 1441 und 2055) bzw. durch einen zur Hauptanlage gehörigen Anbau (Flurstück 2017) überschritten ist. Dem Erhalt des städtebaulichen Charakters der historischen Bebauung mit einheitlichen Gebäudelängen wird Priorität eingeräumt, das Baufenster wird hier auf das ursprüngliche Maß der Siedlerhäuser von 11,7 m begrenzt. Daraus resultiert für die vergrößerten Gebäude ein passiver Bestandsschutz, die Überschreitung wird also vorbehaltlich weiterer Veränderungen an den Gebäuden geduldet.

Auch ein bestehendes Hervortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baulinien, namentlich auf den Flurstücken 1545 und 1681 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) ist im vorliegenden Fall nicht als zulässige Überschreitung in geringfügigem Ausmaß i. S. d. § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zu werten, da es sich



ebenfalls um deutliche Überformungen des historischen Erscheinungsbildes der Siedlerhäuser handelt. Ein passiver Bestandsschutz gilt hier entsprechend.

Für die übrigen Siedlerhäuser bestehen Anbauten, welche über die festgesetzten Baufenster hinausragen, allenfalls in Form von Nebenanlagen wie Garagen oder Schuppen, welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 – Baufenster Typ B

Weiterhin sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und ebenfalls im WA 2 Baufenster des Typs B festgesetzt, die sich auf die bestehende und geplante Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung beziehen. Die Baufenster des Typs B werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet, innerhalb derer eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung möglich ist. Zur Abgrenzung von den Siedlerhäusern wird zwischen den Baufenstern der Typen A und B ein Abstand von 15,0 m festgesetzt. Teilweise bestehen bereits leicht geringere Abstände zwischen den Siedlerhäusern und der jüngeren Bebauung; an diesen Stellen wird der Abstand zwischen den Baufenstern auf 14,0 m festgesetzt. Die Baufenster des Typs B sind 12,0 m von der Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße abgerückt, wodurch eine zurückgesetzte Bebauung gegenüber den ca. 9,0 m von der Straßenverkehrsfläche entfernten Siedlerhäusern gewährleistet wird.

Die Baufenster des Typs B im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden in der Tiefe ebenfalls auf 17,0 m für angemessenen Spielraum bei der Bebauung bemessen. Eine Ausnahme bilden die Baufenster des Typs B im südlichen Bereich des WA 1, für die eine engere Baukörperausweisung erfolgt. Hier wird die Lage und Ausrichtung der bestehenden Eckbebauungen aufgegriffen und durch die Baukörperausweisung der Kreuzungsbereich in Fortführung der Geometrie der Siedlerstraße gefasst.

Baufenster des Typs B werden auch im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 in den Bereichen festgesetzt, die ebenfalls nachträgliche Bebauung zur ursprünglichen Siedlung sowie weitere Nachverdichtungspotenziale umfassen. Die Baufenster folgen einer anderen geometrischen Anordnung entsprechend dem Bestand Am Bruderberg. Hier werden in Abgrenzung zur historischen Bebauung dennoch die gleichen Gestaltungsfestsetzungen getroffen wie in den übrigen Baufenstern des Typs B im WA 1, weshalb die gleiche Bezeichnung der Baufenster verwendet wird.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 – Baufenster Typ C

Im WA 2 werden zudem Baufenster des Typs C festgesetzt, die die Grundfläche der historischen Wohn-/Stallhäuser aufgreifen und deren straßenseitige Begrenzung ebenfalls durch eine Baulinie sichern. Die übrigen Baugrenzen werden in einer Tiefe von 17,0 m entlang der seitlichen Begrenzungen der Wohn-/Stallhäuser für Erweiterungsoptionen festgesetzt. Da das bestehende Wohn-/Stallhaus auf dem Flurstück 70 (Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow) augenscheinlich bereits eingekürzt ist, wird hier die Länge der Baulinie in östlicher Richtung auf 23,0 m analog zu den übrigen Wohn-/Stallhäusern festgesetzt.

Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI findet die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen über größere Baufenster im Sinne der perspektivischen Gebietsentwicklung statt. Zur Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße werden die Baugrenzen auch hier in 12,0 m Abstand festgesetzt, was ein Zurücktreten gegenüber den Siedlerhäusern sichert. Die Abstände der Baugrenzen im MI zu den seitlichen Grundstücksgrenzen des WA 1 betragen 3,0 m als Mindestmaß. Rückwärtig zum Flurstück 1681 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) werden



5,0 m Abstand für die Baugrenze des MI zur Abgrenzung vom privaten Gartenbereich festgesetzt. Die Abgrenzung der südwestlichen Baugrenze des MI mit 7,0 m zur Gebiets- und Geltungsbereichsgrenze entspricht etwa der derzeitigen faktischen Grenze der Nutzung durch die Kfz-Werkstatt auf dem Flurstück 1461 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) und wird nach Westen fortgeführt. Zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhalt“ beträgt der Abstand des Baufenster im MI ebenfalls 3,0 m als Mindestmaß. Im östlichen Teil des Mischgebiets MI auf dem Flurstück 1459 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m zur Baugebietsgrenze festgesetzt, was einen verträglichen Übergang zur Landschaft sichert.

Weiterhin werden im Mischgebiet MI Baulinien festgesetzt, die sich an den bestehenden Wohn-/Stallhäusern orientieren und deren straßenseitige Bauflucht durch das zwingende Heranbauen nach § 23 Abs. 2 BauNVO sichern. Die Länge der Baulinie bemisst sich nach den Maßen der Wohn-/Stallhäuser bzw. wird auf 23,0 m festgesetzt, sofern die betreffenden Gebäude augenscheinlich bereits eingekürzt sind. Zur Straßenverkehrsfläche der Chausseestraße im Norden werden die übrigen Baugrenzen um 7,0 m abgerückt, mit Ausnahme des Gebäudes der Physiotherapiepraxis. Dieses wird durch eine hervortretende Baugrenze entsprechend dem Bestand erfasst, jedoch wird keine zwingende Baulinie festgesetzt, da es sich nicht um ein historisches Gebäude handelt.

Mit den festgesetzten Baulinien für die Wohn-/Stallhäuser wird sichergestellt, dass eine weitere Bebauung im Mischgebiet MI merklich von den einzuhaltenden, historisch bedingten Baulinien abrückt, sodass die straßenseitig wahrnehmbare Rhythmik der Baukörper auch im Zuge einer baulichen Weiterentwicklung des Gebiets erhalten bleibt.

Gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind im Mischgebiet MI für die Flurstücke 1461 und 1462, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow, zum Zeitpunkt des Satzungserlasses bestehende Bauteile von der zeichnerisch festgesetzten Baulinie ausgenommen, die im Erdgeschoss in einer Tiefe von bis zu 2,0 m und in einer Breite von bis zu 7,0 m vor die Baulinie treten und als Eingänge zu den Hauptgebäuden dienen.

Die Festsetzung bezieht sich auf bestehende Vorbauten der beiden Wohn-/Stallhäuser im westlichen Teil des MI, die als Eingangsbauten fungieren und eine ähnliche Optik zueinander aufweisen. Augenscheinlich gehören sie zum historischen Zustand der Gebäude oder sind bereits vor Längerem angebaut worden. Das langgestreckte Erscheinungsbild der Wohn-/Stallhäuser ist durch die ebenfalls länglichen und flachen Vorbauten nicht gestört. Während für die markanteren Siedlerhäuser straßenseitig wahrnehmbare Anbauten ausgeschlossen werden, wird für die beiden Wohn-/Stallhäuser die textliche Festsetzung als Ausnahme zur Baulinie im Erdgeschoss aufgenommen.

5.1.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude

Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Ausschluss von Gebäuden auf Teilflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäude i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO in einer Tiefe von 9,0 m, ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Die textliche Festsetzung sichert ebenfalls die Wahrung des Ortsbildes im Bereich der Siedlerstraße durch den Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebengebäuden i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die vor die Bauflucht der Siedlerhäuser treten. Unzulässig sind hier demnach alle baulichen Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht und die daher die straßenseitige Ansicht der Siedlerhäuser im Einzelnen und im Gesamten als Siedlung beeinträchtigen können.

Nebengebäude gehören zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Jedoch ist der Begriff der baulichen Anlage weiter gefasst als der der Nebengebäude. So sind unter Nebengebäude nur diejenigen baulichen Anlagen zu verstehen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht. In Anlehnung an die Brandenburgische Bauordnung sind Nebengebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die geeignet sind, von Menschen betreten zu werden oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Entsprechend sind alle weiteren Nebenanlagen, wie beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten, Einfriedungen, nicht überdachte Fahrrad- und Pkw-Stellplätze sowie nicht überdachte Müllsammelplätze von der textlichen Festsetzung nicht erfasst und auch zwischen der Bauflucht der Siedlerhäuser und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

5.1.6 Breite der Baugrundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss die Breite der Baugrundstücke entlang der Straßenverkehrsfläche mindestens 21,0 m betragen. Die Festsetzung gilt nicht für bestehende Grundstücke zum Zeitpunkt des Satzungserlasses und für Eckgrundstücke.

Unter den beiden Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans weist das WA 1 den Großteil der Potenziale für die geplante moderate Nachverdichtung auf. Gleichzeitig soll der bestehende städtebauliche Charakter mit lockerer Bebauungsstruktur und hoher Durchgrünung erhalten werden. Aufgrund dessen ist die Festsetzung eines Mindestmaßes für die Grundstücksbreite gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB entlang der Straßenverkehrsfläche angezeigt.

Ein Maß von 22,0 m für die Grundstücksbreite wird im Bestand an keiner Stelle durch die faktischen Baugrundstücke unterschritten. Im Ergebnis der Erarbeitung des städtebaulichen Zielbilds (vgl. 4 Planungskonzept) ist festzuhalten, dass für die weitere Bebauung im Plangebiet eine Mindest-Grundstücksbreite von 21,0 m zwei zusätzliche Wohnbebauungen gegenüber einer Festsetzung der bisherigen Minimalbreite von 22,0 m ermöglicht. Aufgrund des geringen Unterschieds bleibt die lockere Siedlungsstruktur mit größeren Seitenabständen zwischen den Gebäuden erhalten, sodass das Mindestmaß von 21,0 m festgesetzt wird.

Die Ausnahme bestehender Grundstücke von der Festsetzung liegt darin begründet, dass derzeit neben den faktischen Baugrundstücken auch schmalere Grundstücke an der Siedlerstraße anliegen, die entweder Teil eines faktisch größeren Baugrundstücks sind, als „Restflächen“ nach Parzellierung der ursprünglichen Gartenland-Grundstücke zu werten sind oder auf eine ehemalige Grabenstruktur im mittleren Teil des Plangebiets zurückgehen (Flurstücke 1446 und 1447, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow).

Eckgrundstücke werden von der Festsetzung zur Mindestbreite ebenfalls ausgeschlossen, da das betreffende Eckgrundstück 1614 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) zwar an seiner schmaleren Seite nicht über eine Breite von mindestens 21,0 m entlang der Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße verfügt, aber



insgesamt, auch im Zuge einer eventuellen Grundstücksteilung gemäß dem Zielbild, noch mit etwa 42 m an der Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich anliegt und dabei an seiner breitesten Stelle ca. 26 m misst.

5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung von Einzelhäusern im WA 1 bzw. von Einzel- und Doppelhäusern im WA 2 (vgl. 5.1.3 Bauweise) wird dadurch sichergestellt, dass der städtebauliche Charakter der Baugebiete mit kleinteiliger Wohnbebauung erhalten bleibt und fortgeführt wird.

5.1.8 Auflösend und aufschiebend bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im Bebauungsplan kann gem. § 9 Abs. 2 BauGB in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind (Satz 1 Nr. 1) oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (Satz 1 Nr. 2). Solche sogenannten auflösend und aufschiebend bedingten Festsetzungen kommen beispielsweise in Betracht, wenn bestehende Nutzungen und Anlagen den städtebaulichen Zielstellungen des Bebauungsplans zwar im Grundsatz entgegenstehen, aber eine Überplanung und damit Unzulässigkeit nicht im Verhältnis zur vergleichsweise geringen Störwirkung steht, die von den angestammten Nutzungen und Anlagen derzeit ausgeht. In diesem Fall können Festsetzungen zum aktiven Bestandsschutz getroffen werden, um die Nutzungen und Anlagen bis auf Weiteres zu sichern. Die Festsetzungen können im Bebauungsplan so getroffen werden, dass eine Zulässigkeit der Nutzungen und Anlagen entweder gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB zeitlich befristet wird, oder aber durch den Eintritt bestimmter, näher zu definierender Umstände gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB beendet oder eröffnet wird. Gem. § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB soll außerdem die Folgenutzung festgesetzt werden.

Zu unterscheiden ist zwischen auflösend und aufschiebend bedingten Festsetzungen. Eine auflösend bedingte Festsetzung hat mit Rechtskraft des Bebauungsplans Gültigkeit bis zum Eintritt des im Bebauungsplan definierten Zeitpunktes oder Umstands, der die Festsetzung aufhebt. Eine aufschiebend bedingte Festsetzung wiederum tritt erst dann in Kraft, sobald der im Bebauungsplan definierte Zeitraum abgelaufen bzw. der definierte Umstand eingetreten ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nicht alle bestehenden baulichen Nutzungen und Anlagen durch die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. 5.1.4) und zum Maß der baulichen Nutzung (vgl. 5.1.2) erfasst.

Auflösend bedingte Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB treten im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für die Grundstücke Siedlerstraße 8A (Flurstück 1544, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), Siedlerstraße 12A (Flurstück 983, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), Siedlerstraße 13A (Flurstück 1456, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) und Siedlerstraße 14 (Flurstück 1959, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) die zeichnerisch festgesetzten Baufenster mit der Bezeichnung B' zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Hauptanlagen außer Kraft.

Insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen überragen im WA 1 die bestehenden baulichen Hauptanlagen der Siedlerstraße 8A (Flurstück 1544, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), Siedlerstraße 12A (Flurstück 983, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), Siedlerstraße 13A (Flurstück 1456, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) und Siedlerstraße 14 (Flurstück 1959, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) die festgesetzten Baufenster des Typs B. Ohne weitere Festsetzung würde lediglich ein passiver Bestandschutz für die Gebäude gelten und es könnten keine Veränderungen vorgenommen werden, die über eine Instandhaltung hinausgehen. Die Überplanung der Anlagen wäre als Eingriff in die Eigentümerrechte jedoch nicht verhältnismäßig, weil das Ortsbild durch die bestehende hervortretende Bauflucht zunächst nicht wesentlich beeinträchtigt ist. Nur im Falle einer späteren Neubebauung nach eventuellem Gebäudeabriss soll die festgesetzte Baugrenze eingehalten werden.

Entsprechend definiert die textliche Festsetzung, dass die zeichnerisch festgesetzten Baufenster B', welche die bestehenden hervortretenden Hauptgebäude genau umfassen, erst mit dem Abriss der Hauptanlagen außer Kraft treten. Es handelt sich demnach um eine auflösend bedingte Festsetzung, die an den Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB gebunden ist.

Zugleich gelten die durch Baugrenzen definierten Baufenster des Typs B zeitlich uneingeschränkt ab Inkrafttreten des Bebauungsplans. Solange die darüber hervortretenden baulichen Hauptanlagen fortbestehen, gelten demnach sowohl die Baugrenzen des Baufenstertyps B als auch die Baufenster B' in deren Erweiterung. In den sich überschneidenden Bereich haben die dauerhaften Baugrenzen des Baufenstertyps B Vorrang, bauliche Veränderungen sind hier also auch über die Grenzen der Baufenster B' hinaus zulässig.

Für das Gebäude Siedlerstraße 14 liegt noch keine Einmessung im Amtlichen Liegenschaftskataster vor. Es handelt sich um einen Neubau anstelle eines abgerissenen ruinösen Siedlerhauses, welches noch im Liegenschaftskataster enthalten ist. Zur Einmessung des Baufensters B' sind hier genaue Maßzahlen in der Planzeichnung enthalten, die dem Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau entnommen sind.

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB tritt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) das zeichnerisch festgesetzte Baufenster mit der Bezeichnung B'' zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Hauptanlagen außer Kraft.

Die Festsetzung gleicht inhaltlich der vorigen auflösend bedingten Festsetzung, das Baufenster B'' sichert ebenfalls die Möglichkeit baulicher Veränderungen am Bestandsgebäude. Es wird eine separate Festsetzung für die Bebauung auf dem Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) getroffen, weil es sich hierbei um die bestehenden baulichen Anlagen der Kfz-Werkstatt handelt. Für diese werden weitere auflösend und aufschiebend bedingte Festsetzungen getroffen, die übersichtshalber von den auflösend bedingten Festsetzungen zu den bestehenden Wohngebäuden getrennt werden.

Für das Werkstattgrundstück liegen auch Abweichungen von den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung vor. Die Maßgaben zur Duldung der in Allgemeinen Wohngebieten regelhaft nicht zulässigen Art der baulichen Nutzung werden über die Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gesteuert (vgl. 5.1.1). Die Zulässigkeit von Abweichungen zum Maß der baulichen Nutzung wird über weitere auflösend und aufschiebend bedingte Festsetzungen geregelt.



Auflösend und aufschiebend bedingte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), bis zum Zeitpunkt des Abrisses der bestehenden baulichen Hauptanlagen, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bauliche Hauptanlagen bis zu einer Grundfläche von 350 m² zulässig. Nach dem Abriss der bestehenden baulichen Hauptanlagen gilt die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte zulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen von 180 m².

Die bestehenden baulichen Hauptanlagen auf dem Grundstück der Kfz-Werkstatt umfassen insgesamt etwa 330 m², während im WA 1 eine zulässige Grundfläche GR pro Baugrundstück von maximal 180 m² festgesetzt ist. Für die Nutzung der Kfz-Werkstatt werden im Bebauungsplan mehrere Festsetzungen getroffen, um einerseits einen Fortbestand zu ermöglichen und andererseits eine Verträglichkeit mit den umgebenden bestehenden und geplanten Wohnnutzungen zu sichern. Die obenstehende textliche Festsetzung stellt eine auflösend bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB dar, durch die eine Zulässigkeit der bestehenden baulichen Hauptanlagen inklusive eines geringen Erweiterungsspielraums bis zum Abriss der Gebäude besteht. In Verbindung mit der vorangegangenen textlichen Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche ist dadurch außerdem sichergestellt, dass die baulichen Anlagen auch im Falle einer, nach den Bestimmungen des WA 1 zulässigen, Nutzungsänderung zulässig bleiben und bei Bedarf für die neue Nutzung verändert werden können.

Nach einem eventuellen Abriss der baulichen Hauptanlagen gilt die im Übrigen für das WA 1 festgesetzte maximale Grundfläche GR von 180 m². Deren Inkrafttreten für das betreffende Flurstück stellt demnach eine aufschiebend bedingte Festsetzung dar.

Gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 für das Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), bis zum Zeitpunkt einer Nutzungsänderung, eine Überschreitung der gem. textlicher Festsetzung 2.1 zulässigen Grundfläche für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 zulässig. Infolge einer Nutzungsänderung gilt die im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gem. textlicher Festsetzung 2.1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4.

Analog zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche GR liegt für das Grundstück der Kfz-Werkstatt auch eine Überschreitung der zulässigen Gesamt-GRZ im WA 1 von 0,4 gem. textlicher Festsetzung 2.1 vor. Derzeit umfassen die überbauten und versiegelten Flächen etwa eine Gesamt-GRZ von 0,7. Durch die textliche Festsetzung werden die, für den Werkstattbetrieb erforderlichen, versiegelten Flächenanteile innerhalb des Baugebiets gesichert, sodass auch hier Änderungen innerhalb der nunmehr festgesetzten Gesamt-GRZ von 0,7 zulässig sind.

Die auflösend bedingte Festsetzung verliert ihre Gültigkeit bei einer Nutzungsänderung, weil ein vergleichbarer Versiegelungsgrad für keine im WA 1 zulässige Nutzung erforderlich ist und auch dem angestrebten Grüncharakter des Allgemeinen Wohngebiets langfristig entgegensteht. Als aufschiebend bedingte Festsetzung gilt nach einer Nutzungsänderung die gem. textlicher Festsetzung 2.1 festgesetzte Gesamt-GRZ von 0,4.



5.1.9 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt auf den bestehenden kommunalen Flurstücken 1443 der Siedlerstraße (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow), 1 und 3 der Straße Am Bruderberg (Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow) sowie 1466 und 1024 der Chausseestraße (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow).

An der Siedlerstraße folgt die Straßenbegrenzungslinie der Flurstücksgrenze zu den Baugebieten.

Am Bruderberg besteht eine straßenrechtliche Widmung als Gemeindestraße auf dem Flurstück 1 (Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow) Richtung Westen bis zur Fahrbahnabbiegung auf dem Flurstück 3 (Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow), auf dem ebenfalls eine Widmung als Gemeindestraße bis zum Eingangstor der südlich gelegenen Kleingartenanlage besteht. Für den übrigen Teil des Flurstücks 1 im Westen liegt keine straßenrechtliche Widmung vor, es handelt sich um einen unbefestigten Weg zur Erschließung weiter westlich gelegener Landwirtschaftsflächen. Entsprechend der straßenrechtlichen Widmung wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan auf dem Flurstück 1 bis zu dessen Anschluss an das Flurstück 3 festgesetzt. Das westlich angrenzende Flurstück 68 mit Wohnbebauung (Flur 002, Gemarkung Groß Gaglow) ist über die Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück 3 erschlossen.

Für die Chausseestraße im Norden folgt die Straßenbegrenzungslinie den südlichen Flurstücksgrenzen. Nach Norden wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche auf 10,0 m Tiefe bis zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Dies entspricht etwa der halben Breite des betreffenden Flurstücks 1024 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) mit der Fahrbahn der Chausseestraße. Durch die Festsetzung von 10,0 m öffentlicher Straßenverkehrsfläche bis zur Geltungsbereichsgrenze ist außerdem der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung von 1996 an dieser Stelle eindeutig eingeschlossen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Baugebiete

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

Auf den Baugrundstücken aller Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und des Mischgebiets MI ist pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche jeweils ein Laubbaum der festgesetzten Gehölzartenliste in der festgesetzten Pflanzqualität zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume angerechnet werden, sofern sie der Gehölzartenliste entsprechen. Abgänge sind nachzupflanzen.

Die grünordnerische Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen dient der Sicherung einer hohen Durchgrünung des Plangebiets auch im Zuge der angestrebten moderaten baulichen Nachverdichtung. Neben der Gestaltung des Ortsbildes sowie der Erholungsqualität und Verschattung auf den Baugrundstücken werden dadurch auch die ökologischen Funktionen des Plangebiets gestärkt. Dabei wird hinsichtlich der zu pflanzenden Baumarten verpflichtend auf die Laubbäume der Gehölzartenliste verwiesen. Diese stellen typische Arten für das Plangebiet dar, d. h. heimische oder Obstbaumarten, die an die Grünausstattung der ursprünglichen Gärtnersiedlung angelehnt sind und insofern auch das Zielbild für die langfristige Gebietsentwicklung darstellen. Für die Bepflanzungen werden zudem Pflanzqualitäten in der Gehölzartenliste als Mindestanforderung festgesetzt, um einen langfristigen Bestand mit hoher Qualität zu gewährleisten.



Die Zahl der zu pflanzenden Bäume bemisst sich auf je eine Baumpflanzung pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 800 bis max. 2.000 m² sind zwei bis maximal fünf Baumpflanzungen pro Baugrundstück zumutbar, ohne dass andere gärtnerische Nutzungen beeinträchtigt werden.

Vorhandene Bäume, die den Anforderungen der Festsetzung entsprechen, können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die Festsetzung hat damit zur Folge, dass im Einzelfall je nach dem bereits vorhandenen Baumbestand auf einem Grundstück weitere Pflanzungen vorzunehmen sind oder die angestrebte Baumausstattung bereits die Zielstellung erfüllt. Dies ist im Rahmen von Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren zu prüfen. Die Pflanzvorgaben müssen folglich auch erst im Zuge einer baulichen Veränderung auf einem Grundstück erfüllt werden, für die ein Bauantrags- bzw. Bauanzeigerfordernis besteht.

Heckenpflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entlang der rückwärtigen Baugebietsgrenzen aller Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und des Mischgebiets MI sind zur landschaftsgerechten Einbindung und Gliederung des Siedlungsrandes freiwachsende Hecken aus Sträuchern der festgesetzten Gehölzartenliste in der festgesetzten Pflanzqualität mit einer Mindestbreite und -höhe von jeweils 1,5 m und Pflanzabständen in der Reihe von maximal einem Meter zu pflanzen. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen.

Liegt die rückwärtige Grundstücksgrenze außerhalb des jeweiligen Baugebiets und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, ist die Heckenpflanzung entlang dieser rückwärtigen Grundstücksgrenze vorzunehmen.

Die Festsetzung von Heckenpflanzungen entlang der rückwärtigen Baugebietsgrenzen mit verbindlichen Vorgaben hinsichtlich der Gehölzartenwahl sorgt für eine harmonische landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungsrandes der Gärtnersiedlung in die umgebende Landschaft. Die überwiegende Nord-Süd-Ausrichtung lehnt sich an die historische Gliederung des Gebietes an, ohne unverhältnismäßig in die derzeitigen Nutzungsstrukturen einzugreifen.

Für die zu pflanzenden Sträucher werden Mindestanforderungen an die Pflanzqualität in der Gehölzartenliste festgesetzt und Mindestgrößen über die textliche Festsetzung definiert. So werden zusammenhängende Heckenstrukturen von angemessener ökologischer Qualität im Übergang zur Landschaft sichergestellt. Der Mindestabstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze dient der Vermeidung des Überkragens der Hecken auf Grundstücke in anderem Eigentum.

Auch diese Festsetzung zielt auf eine langfristige Eingrünung des Ortsrandes ab und die Umsetzung der Pflanzungen ist folglich dann vorzunehmen, sobald ein Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahren für ein betreffendes Baugrundstück aufgenommen wird. Sofern bereits Heckenbestände im Übergang zur Landschaft vorliegen, dient die Festsetzung der Ergänzung bzw. Schließung der Hecken als durchgehende Eingrenzung des bebauten Siedlungsbereichs (vgl. 4.2 Grünplanerische Konzeption).

Die Bezugsgrenzen für die zu pflanzenden Hecken sind zunächst die rückwärtigen Baugebietsgrenzen, d. h. diejenigen Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebiets, an denen keine Straßenbegrenzungslinie verläuft und die nicht die Abgrenzung der einzelnen Baugebiete untereinander bilden.

Für die bestehenden Grundstücke mit größerer Tiefe im südöstlichen und teilweise im nordwestlichen Teil des Plangebiets liegen die bereits definierten, rückwärtigen Grundstücksgrenzen außerhalb der Baugebiete. Eine Heckenpflanzung entlang der Baugebietsgrenze würde hier die bestehenden Grundstücke unerwünscht durchqueren. Daher enthält die textliche Festsetzung den Zusatz, dass in diesem Fall die rückwärtige Grundstücksgrenze anstelle der Baugebietsgrenze zu bepflanzen ist. Gleiches gilt, sofern im bislang kaum parzellierten Südwesten des Plangebiets Grundstücke herausgelöst werden, die tiefer sind als das auf 40,0 m Tiefe bemessene Allgemeine Wohngebiet WA 1.

Die betreffende rückwärtige Grundstücksgrenze muss dabei innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen. Andernfalls ist die Zusatzbedingung nicht anwendbar, sodass die Bepflanzung an der Baugebietsgrenze erfolgen muss.

Wasser- und luftdurchlässige Flächenbefestigungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Befestigungen nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau zulässig. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Behindertenstellplätze.

Die Festsetzung von Flächenbefestigungen in einem wasser- und luftdurchlässigen Gesamtaufbau dient der teilweisen Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen, der anteiligen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers und damit dem teilweisen Erhalt der ökologischen Funktionen des Plangebiets. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind zur Gewährleistung der Barrierefreiheit von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Die Festsetzung gilt nicht für das Mischgebiet MI, da im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsoptionen auch Nutzungen für das Gebiet infrage kommen, für die zumindest in Teilbereichen Vollversiegelungen erforderlich sein können.

Extensive Dachbegrünung im Mischgebiet MI, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Mischgebiet MI sind Flachdächer ab einer Gesamtfläche von 50 m² mit Ausnahme notwendiger technischer Anlagen, nutzbarer Freibereiche auf den Dächern oder Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes (einschließlich Glasdächer, Oberlichter u. Ä.) extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Dachbegrünungen übernehmen multifunktionale Ausgleichsfunktionen. Neben dem Wasserrückhalt im Plangebiet wirken sie durch die Verdunstungskühlung Aufheizungseffekten versiegelter Flächen entgegen. Ferner bieten sie zusätzlichen Lebensraum für Insekten. Die Maßnahme ist auf das Mischgebiet beschränkt, da Flachdächer für Hauptgebäude lediglich hier zulässig sind und die angemessene Fläche für eine Dachbegrünung bieten (vgl. 5.3.1 Dachformen). Der Neigungsgrad eines Flachdaches beträgt laut Dachbegrünungsrichtlinie 0° bis 5°.



5.2.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung „Privatgärten“

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ sind je Baugrundstück, in rückwärtiger Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenzen, ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die der Pflanzenzucht, der Lagerung von Gartengeräten oder der Holzlagerung dienen. Die Anlagen dürfen je Baugrundstück ein maximales Gesamtvolumen von 70 m³ umbautem Raum und eine maximal überbaute Fläche von 30 m² nicht überschreiten. Versiegelte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Gesamtaufbau herzustellen und bis zu einer maximalen Fläche von 30 m² zulässig.

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,25 m bestehend aus transparentem Drahtgeflecht und ausschließlich unter Verwendung punktförmiger Fundamente zulässig; zwischen der Unterkante des Drahtgeflechts und dem anstehenden Erdreich sind mindestens 10 cm Abstand vorzusehen.

Die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privatgärten“ dient der quantitativen Begrenzung baulicher Anlagen und von Flächenbefestigungen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die von Bebauung und Versiegelung zugunsten des Landschaftsbildes und des lokalen Naturhaushalts weitgehend freizuhalten sind. Die Tiefe der privaten Grünflächen wird entsprechend der Abgrenzung des Geltungsbereiches (vgl. 1.1) auf maximal 25,0 m festgesetzt. Im Nordwesten der Siedlerstraße grenzen landwirtschaftliche Nutzungen teilweise unmittelbar an die bestehenden Baugrundstücke an, sodass hier keine Festsetzung von privaten Grünflächen erfolgt.

Die zulässigen baulichen Anlagen und Flächenbefestigungen werden in ihrer Art und Dimensionierung so begrenzt, dass sie der Zweckbestimmung der privaten Grünflächen als „Privatgärten“ entsprechen und dass eine darüberhinausgehende Flächeninanspruchnahme verhindert wird.

Dabei wird Bezug auf die Verlängerung der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. auf die tatsächlichen seitlichen Grundstücksgrenzen genommen, sofern diese auch innerhalb der privaten Grünflächen liegen. Die quantitativen Beschränkungen gelten also jeweils rückwärtig zum betreffenden Baugrundstück.

Die zulässigen Einfriedungen sollen in erster Linie potenziellen Wildverbiss verhindern, durch die Festsetzung des zu verwendenden Materials ordnen sie sich optisch unter. Zudem stellen sie aufgrund einer verpflichtenden Bodenfreiheit kein Migrationshindernis für Kleintiere dar.

Private Grünfläche, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung „Gewässerunterhalt“

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhalt“ dient dem Gewässerunterhalt des „Flutgrabens Klein Gaglow“. Bauliche Anlagen sowie Baum- und Gehölzpflanzungen, die die freie Befahrbarkeit einschränken, sind unzulässig.

Im Bereich der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Flutgraben Klein Gaglow“, ein Oberflächengewässer II. Ordnung mit der Verbandsbezeichnung LC 130/01. Gem. § 79 BbgBO i. V. m. § 40 WHG obliegt die Unterhaltung von Gewässern II. Ordnung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung den Gewässerunterhaltungsverbänden.



Gem. § 87 BbgBO i. V. m. § 36 WHG sind Anlagen an Gewässern II. Ordnung diejenigen baulichen oder technischen Anlagen, die sich in einem Abstand von bis zu fünf Metern von der Böschungsoberkante oder, sofern eine solche nicht vorhanden ist, von der Uferlinie landeinwärts befinden.

Die private Grünfläche des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhalt“ wird auf insgesamt 10,0 m Breite begrenzt. So werden das Gewässer und ein, an § 87 BbgBO angelegter, Schutzstreifen von mindestens 5,0 m durch die Grünfläche erfasst. Die textliche Festsetzung stellt klar, dass bauliche Anlagen und Pflanzungen in diesem Bereich unzulässig sind, wenn sie die freie Befahrbarkeit für die Gewässerunterhaltung einschränken.

5.2.3 Gehölzartenliste – Festsetzung

Das Plangebiet weist in seinem derzeitigen Zustand einen hohen Durchgrünungsgrad auf, jedoch mit einem hohen Anteil untypischer Koniferen. Die verbindliche Vorgabe von Gehölzarten und Pflanzqualitäten für die Umsetzung der Festsetzungen zur Bepflanzung soll sicherstellen, dass sich die langfristige Gebietsentwicklung in grüngestalterischer Hinsicht dem ursprünglichen Gebietscharakter annähert und sich damit eine Erhöhung der Artenausstattung gegenüber dem derzeitigen Zustand einstellt. Die Festsetzung verbindlich zu pflanzender Gehölzarten liegt im Regelungsumfang des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Im vorliegenden Bebauungsplan werden typische, d. h. heimische oder Obstbaumarten, sowie gebietseigene und Wildobst-Straucharten in den angegebenen Pflanzqualitäten über die Gehölzartenliste festgesetzt.

Baumarten

Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 12-14 cm

botanischer Name	deutscher Name
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde



Baumarten – Obst-Hochstämme

Pflanzqualität Hochstamm auf Sämling, wurzelnackt, StU 8-10 cm

Apfel	Apfel aus Grünheide Danziger Kantapfel Finkenwerder Prinzenapfel Glockenapfel Grahams Jubiläumsapfel Gubener Warraschke Rheinischer Krummstiel Riesenboiken Roter Eiserapfel Winterrambour
Birne	Gute Graue Petersbirne Philippsbirne Poiteau
Kirsche	Büttners Rote Knorpel Dönissens Gelbe Knorpel Fromms Herzkirsche Kassins Frühe Herzkirsche
Pflaume	Flotows Mirabelle Mirabelle von Nancy Ontariopflaume Wangenheimer Frühzwetsche
Nüsse und Wildobst	Esskastanie ‚Bouche de Betizac‘ Esskastanie ‚Marigoule‘ Geisenheimer Walnuss Walnuss ‚Mars‘ Walnuss ‚Wunder von Monrepos‘ Weiße Maulbeere

Gebietseigene Straucharten

Pflanzqualität verpflanzter Strauch, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

botanischer Name	deutscher Name
Cytisus scoparius	Besenginster
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere



<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Corylus avellana</i>	Strauchhasel
<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. laevigata</i>	Weißdorn

Wildobst-Straucharten

Pflanzqualität Strauch, verpflanzt, wurzelnackt, 4-7 Triebe, 60-100 cm

botanischer Name	deutscher Name
<i>Aronia</i>	Apfelbeere
<i>Amelanchier ovalis</i> , <i>A. lamarckii</i>	Felsenbirne
<i>Prunus spinosa</i> ‚Reto‘	Großfrüchtige Schlehe ‚Reto‘
<i>Prunus domestica insititia</i>	Haferschlehe
<i>Lonicera kamtschatica</i>	Honigbeere
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirschpflaume
<i>Elaeagnus umbellata</i>	Korallen-Ölweide
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Mespilus germanica</i> ‚Nottingham‘	Mispel ‚Nottingham‘
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Ölweide
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Hippophae rhamnoides</i> ‚Tarmo‘	Sanddorn ‚Tarmo‘
<i>Hippophae rhamnoides</i> ‚Titty‘	Sanddorn ‚Titty‘
<i>Crataegus coccinea</i>	Scharlachdorn
<i>Prunus armeniaca</i>	Wildaprikose
<i>Prunus domestica</i> ssp. <i>prisca</i> ‚Zibarte‘	Zibarte

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) können örtliche Bauvorschriften erlassen werden über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, über die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten sowie über besondere Anforderungen an die Art, Größe, Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen. Die bezeichneten örtlichen Bauvorschriften können gem. § 87 Abs. 1 Satz 2 BbgBO getroffen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung erforderlich ist. Örtliche Bauvorschriften können gem. § 87 Abs. 9 BbgBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB auch als sogenannte bauordnungsrechtliche Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans besteht die städtebauliche Zielstellung, die historische Bebauungsstruktur der ursprünglichen Gärtnersiedlung und das Erscheinungsbild der dazugehörigen Gebäude auch im Zuge weiterer, moderater Nachverdichtung zu wahren. Die Differenzierung zwischen historischer und jüngerer Bebauung und die Verträglichkeit mit dem Ortsbild ist im Rahmen der Mittel des Bebauungsplans zu sichern. Damit entspricht die städtebauliche Zielstellung der Ermächtigungsgrundlage



nach § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO zur Aufnahme bauordnungsrechtlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden im Bebauungsplan differenziert nach den Bezeichnungen für die Typen der Baufenster A, B und C (vgl. 5.1.4 überbaubare Grundstücksflächen). Für den Typ A, der die historischen Siedlerhäuser umfasst, werden die stärksten Gestaltungsvorgaben getroffen. In den Baufenstern des Typs B wird die verträgliche Gestaltung der baulichen Nachverdichtung mit den historischen Gebäuden definiert. Der Typ C umfasst die historischen Wohn-/Stallhäuser am Südrand des Plangebiets. Zusätzlich werden Gestaltungsvorgaben auch für Gebäude im Mischgebiet MI getroffen, in dem keine Typen von Baufenstern festgesetzt sind und sich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen daher auf das Baugebiet als solches beziehen.

5.3.1 Dachformen

Firstrichtung

Zur Sicherung des Gebietscharakters mit unterschiedlich angeordneten Gebäudetypologien werden im Bebauungsplan Firstrichtungen als Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zeichnerisch festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Firstrichtung verbindlich für sämtliche Gebäude, da ausschließlich Gebäude mit geneigten Dächern und folglich einer Firstlinie zulässig sind (s. u.). Im Mischgebiet MI gilt die festgesetzte Firstrichtung für diejenigen Gebäude mit geneigten Dächern.

Die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung wird auf die jeweiligen Baufenster bezogen. In allen Baufenstern des Typs A ist eine giebelständige Firstrichtung zur Straßenverkehrsfläche entsprechend der charakteristischen Dachform der Siedlerhäuser festgesetzt.

Demgegenüber wird in den Baufenstern des Typs B die Anordnung der Firstlinie so festgesetzt, dass die Gebäude traufständig zur Straßenverkehrsfläche in Abgrenzung zu den Siedlerhäusern zu errichten sind. Dies entspricht auch dem Bestand, mit Ausnahme der Bebauungen im südlichen Kreuzungsbereich der Siedlerstraße zur Straße Am Bruderberg. Hier sind die bestehenden Gebäude giebelständig in Richtung der Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße angeordnet und die Firstrichtung wird demgemäß festgesetzt. Damit stehen die bestehenden und zulässigen Gebäude hinsichtlich ihrer Geometrie eher in Zusammenhang mit der Bebauung an der Siedlerstraße, sind jedoch von der Straße Am Bruderberg annähernd als traufständig wahrzunehmen.

Die festgesetzte Firstrichtung in den Baufenstern des Typs C entspricht dem Bestand der Wohn-/Stallhäuser, die nicht parallel zur Straßenverkehrsfläche Am Bruderberg angeordnet sind. Die Firstrichtung der dazwischenliegenden Baufenster des Typs B nimmt diese Geometrie im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf.

Im Mischgebiet MI wird die Firstrichtung für den westlichen Gebietsteil parallel zur Straßenverkehrsfläche der Chausseestraße und für den östlichen Teil parallel zur Siedlerstraße festgesetzt. Auch hier entspricht dies dem Bestand der Wohn-/Stallhäuser, deren Ausrichtung für weitere Bebauungen mit geneigten Dächern zu übernehmen ist.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Dachform Baufenster Typ A

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, Hauptgebäude entsprechend der festgesetzten Dachform mit Satteldach ohne Walm und entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu errichten.

Die Firstlinie ist außermittig anzuordnen, der zulässige Abstand zwischen der Firstlinie und der nördlichen Trauflinie muss mindestens 3,0 m und höchstens 4,5 m betragen. Die zulässige Dachneigung beider Dachflächen muss mindestens 18° und höchstens 22° betragen. Gauben, Nebengiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dachform für Gebäudeteile auf der von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite abgewichen werden.

Die textliche Festsetzung definiert eine asymmetrische Satteldachform für Hauptgebäude in den Baufenstern des Typs A. Die markante asymmetrische Dachform der Siedlerhäuser wird dadurch für die Bebauung in den betreffenden Baufenstern gesichert. Zusätzlich wird auf die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung Bezug genommen, nach der die Gebäude giebelständig zur Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße zu orientieren sind (vgl. 0).

Zudem enthält die textliche Festsetzung Mindest- und Höchstmaße für die Entfernung der Firstlinie zur nördlichen Trauflinie der Gebäude. Die Trauflinie ist dabei zu definieren als der Schnittpunkt der Gebäude-Außenhaut mit der Dachfläche, ohne Dachüberstand. Das zulässige Maß für die asymmetrische Lage der Firstlinie entspricht den historischen Siedlerhäusern, wobei ein Spielraum von 1,5 m belassen wird. Innerhalb dessen ist die baugestalterische Figur des Typus Siedlerhaus mit kurzer nördlicher und längerer, abgeschleppter südlicher Dachfläche wiedergegeben. Dazu genügt hier die Bezugnahme auf den Abstand der Firstlinie zur nördlichen Trauflinie, weil die weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachneigung und zu den ebenfalls asymmetrischen Traufhöhen (s. u.) die angestrebte Gebäudeansicht definieren.

Die zulässige Dachneigung beider Dachflächen in den Baufenstern A wird auf den eng bemessenen Spielraum von 18° bis 22° begrenzt, um die Dachneigung der Siedlerhäuser wiederzugeben. Einem Bauantrag aus 2023 zur Sanierung eines Siedlerhauses ist eine Dachneigung von 20° für beide Dachflächen zu entnehmen. Da im Bestand der Siedlerhäuser geringe Abweichungen der Dachneigungen nicht auszuschließen sind, wird die zulässige Dachneigung in Form des Spielraums von 18° bis 22° festgesetzt. Der enge Spielraum entbehrt auch eine Festsetzung, dass beide Dachflächen gleich geneigt sein müssen, da eine leicht unterschiedliche Neigung kaum wahrnehmbar wäre.

Zur Wahrung der charakteristischen Dachformen in den Baufenstern A konkretisiert die textliche Festsetzung außerdem, dass Gauben, Nebengiebel und Dacheinschnitte unzulässig sind. Für Gebäudeteile auf der, von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgewandten, rückwärtigen Gebäudeseite kann von der festgesetzten Dachform ausnahmsweise abgewichen werden. Bedingung für die Ausnahme ist zum einen, dass der gestalterische Typus des Siedlerhauses ablesbar bleiben muss. Zum anderen darf das vom öffentlichen Straßenraum der Siedlerstraße wahrnehmbare Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.



Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 – Dachform Baufenster Typ B

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster, Hauptgebäude mit symmetrischem Satteldach ohne Walm und entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu errichten. Die zulässige Dachneigung beider Dachflächen muss mindestens 25° und höchstens 50° betragen. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewandte Gauben, Nebengiebel und Erker sind bis zu einer Breite von einem Drittel der Gebäudelänge entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Für die Hauptgebäude in den Baufenstern des Typs B, die sowohl im WA 1 als auch im WA 2 vorkommen, werden symmetrische Satteldächer festgesetzt, die in Verbindung mit der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung traufständig zur Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße orientiert sind. Dadurch wird eine deutliche Abgrenzung gegenüber den Dachformen in den Baufenstern A erreicht, die auch im Bestand vorliegt und durch den Bebauungsplan verbindlich gesichert wird. Der Ausschluss von Walmen begründet sich in ebendieser Unterscheidung beider Bebauungstypen, da so eine vollständige flächige Dachansicht für die Gebäude in den Baufenstern B erzeugt wird.

Die zulässige Dachneigung zwischen 25° und 50° erfasst den Bestand und schließt sehr flache Dachneigungen aus. Neben der Abgrenzung von den Baufenstern A dient dies dazu, die straßenseitige Gebäudeansicht mit einem Erdgeschoss und einer ansichtigen Dachfläche zu sichern. Das eingeschossige Gebäude Siedlerstraße 13A auf dem Flurstück 1456 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) verfügt über ein sehr flach geneigtes Satteldach, das nicht den städtebaulichen Zielstellungen entspricht und daher von der Festsetzung nicht erfasst wird. Es resultiert ein passiver Bestandsschutz.

Die maximale Begrenzung der Dachneigung in den Baufenstern B dient ebenfalls zur Wahrung der städtebaulichen Gestalt und begrenzt effektiv sowohl die Gebäudehöhe als auch die städtebaulich verträgliche Ansichtsfläche der Dachflächen im Straßenbild.

Die textliche Festsetzung enthält außerdem eine Bestimmung, dass straßenseitige Gauben, Nebengiebel und Erker nur bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig sind. Durch größere Nebengiebel würde der Eindruck einer giebelständigen Bebauung entstehen, der für die Abgrenzung zur Gestalt der historischen Gebäude nicht wünschenswert ist.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 – Dachformen Baufenster Typ C

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baufenster, Hauptgebäude mit symmetrischem Satteldach, oder mit Walmdach mit mittiger Firstlinie und entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu errichten. Die zulässige Dachneigung aller Dachflächen muss mindestens 10° und höchstens 15° betragen.

Für die Baufenster C wird die Dachgestaltung der historischen Wohn-/Stallhäuser durch die textliche Festsetzung aufgenommen. Die Gebäude verfügen über ein gering geneigtes Satteldach mit mittiger Firstlinie und einseitigem Walm. Der Walm ist aufgrund der geringen Dachneigung im Straßenbild kaum bemerkbar, soll jedoch in seiner Zulässigkeit gesichert werden. Daher sind in den Baufenstern C einerseits



symmetrische Satteldächer zulässig, und andererseits Walmdächer mit mittiger Firstline. Auf die Bezeichnung als „symmetrisch“ wird für die Walmdächer verzichtet, da der bestehende Walm nur einseitig ist.

Die festgesetzte zulässige Dachneigung zwischen 10° und 15° entspricht den Wohn-/Stallhäusern. In Verbindung mit einer bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur Traufhöhe (s. u.) wird die Gebäudekubatur mit hoher Wandfläche und flacher Dachneigung gesichert. Auch wird eine unverhältnismäßig hohe Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss verhindert.

Mischgebiet MI – Dachformen

Im Mischgebiet MI sind Hauptgebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach zulässig, die zulässige Dachneigung aller Dachflächen darf höchstens 15° betragen. Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern gilt die zeichnerisch festgesetzte Firstrichtung.

Die Dachgestaltung Mischgebiet MI ist derzeit bestimmt durch die Wohn-/Stallhäuser mit flachem einseitig gewaltem Dach, durch das Flachdach des markanten Physiotherapiegebäudes an der Einmündung zur Siedlerstraße sowie durch ein flach geneigtes Dach für ein rückwärtiges Gebäude der Kfz-Werkstatt, das als flach geneigtes Pultdach oder bereits als Flachdach interpretierbar ist.

Die städtebauliche Gestalt mit geringen Dachneigungen soll für das MI auch im Rahmen der möglichen baulichen Weiterentwicklung erhalten bleiben. Die für Gewerbebauten häufig angemessene Flachdachform wird gesichert, zudem werden auch die bestehenden Dächer der Wohn-/Stallhäuser in ihrer Zulässigkeit bestätigt. Eine verbindlichere Festsetzung der Dachform für die Wohn-/Stallhäuser im MI wird wegen der Entwicklungsoptionen und der teilweise starken Überformung nicht getroffen.

Für Flachdächer im Mischgebiet MI enthält der Bebauungsplan außerdem eine Festsetzung zur Dachbegrünung (vgl. 5.2.1).

5.3.2 Trauf- und Gebäudehöhen

Festsetzung der Höhenbezugspunkte

Die städtebauliche Differenzierung der einzelnen Baugebiete und Baufenstertypen wird ferner durch die Festsetzung von zulässigen Traufhöhen und zum Teil von Gebäudehöhen gesteuert. Dazu werden die gem. § 18 Abs. 1 BauNVO erforderlichen Höhenbezugspunkte festgesetzt, anhand derer die jeweiligen Höhen bestimmt werden.

Im Stadtkartenwerk der Stadt Cottbus/Chóseebuz vom 18.06.2024 sind Schachtdeckel im Plangebiet an der Siedlerstraße und Am Bruderberg mit fester Höhenlage im Bezugssystem DHHN2016 definiert. An der Chausseestraße liegen die verzeichneten Schachtdeckel nördlich außerhalb des Plangebiets oder auf privaten Grundstücken. Da die Festsetzung der Höhenbezugspunkte auf öffentlichen Flächen eine verbindlichere Planungsgrundlage darstellt, werden im nördlichen Teil des Plangebiets die nächstgelegenen Schachtdeckel an der Siedlerstraße als Höhenbezugspunkte herangezogen. Diese weisen Höhenunterschiede von weniger als 0,5 m zu den Grundstücken an der Chausseestraße auf. Alle Höhenbezugspunkte werden in einem regelmäßigen Abstand von ca. 50 m festgesetzt. Die wenigen vorhandenen, enger liegenden Schachtdeckel weisen keine signifikanten Höhenunterschiede auf, sodass sie nicht als Höhenbezugspunkte festgesetzt werden.



Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Traufhöhen Baufenster Typ A

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 muss innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, die zulässige Traufhöhe an der nördlichen Trauflinie mindestens 5,0 m und höchstens 6,0 m, sowie an der südlichen Trauflinie mindestens 3,5 m und höchstens 4,5 m, bezogen auf den zum Gebäude nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.

Für die Baufenster A zur Umfassung der Siedlerhäuser werden unterschiedliche Traufhöhen für die nördliche und die südliche Trauflinie festgesetzt, was der asymmetrischen Gebäudeansicht entspricht. Die Trauflinie ist im vorliegenden Bebauungsplan definiert als der Schnittpunkt der Gebäude-Außenhaut mit der Dachfläche, ohne Dachüberstand. Einem Bauantrag von 2023 zur Sanierung eines Siedlerhauses sind eine nördliche Traufhöhe von 5,74 m und eine südliche Traufhöhe von 4,30 m relativ zur Geländehöhe zu entnehmen. In der textlichen Festsetzung dient der jeweilige Spielraum für die Höhe der nördlichen und südlichen Trauflinie zum einen der Abdeckung eventueller geringer Unterschiede bei den Bestandsgebäuden, und zum anderen dem Höhenausgleich bis zum nächstgelegenen Höhenbezugspunkt auf der Straßenverkehrsfläche der Siedlerstraße.

Die Festsetzungen sowohl der Dachform als auch der Traufhöhen umfassen nach bisherigem Kenntnisstand alle Siedlerhäuser, die die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen (vgl. 5.1.4) nicht überschreiten. Für die übrigen, stärker überformten Gebäude gilt der passive Bestandsschutz bereits aufgrund der Baufensterüberschreitungen.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 – Traufhöhe Baufenster Typ B

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster, die zulässige Traufhöhe höchstens 4,5 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.

Für die Baufenster des Typs B zur Nachverdichtung liegen im Gebäudebestand Traufhöhen von ca. 2,5 m bis zu ca. 4,5 m Meter vor. Das festgesetzte Höchstmaß dient der Sicherung der straßenseitigen Gebäudeansichten mit einem Erdgeschoss und einer ansichtigen Dachfläche. Eine höhere zulässige Traufhöhe würde den optischen Eindruck eines Erdgeschosses und eines Obergeschosses, plus zusätzlichen Dachraum, erwecken, der vermieden werden soll. Die Festsetzung einer minimalen Traufhöhe ist hier entbehrlich, weil für die zulässigen Gebäude von einer ausreichend hohen Trauflinie zur Nutzbarkeit des Erdgeschosses auszugehen ist.

Allgemeines Wohngebiet WA 2 – Traufhöhe Baufenster Typ C

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 muss innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baufenster, die zulässige Traufhöhe mindestens 5,0 m und höchstens 6,0 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.

Die festgesetzte minimalen und maximalen Traufhöhe in den Baufenstern C zur Umfassung der Wohn-/Stallhäuser entspricht ebenfalls deren Bestand und sichert die Gebäudeansicht mit höheren

Wandflächen als die übrige Bebauung im Plangebiet. Durch die höheren Wandansichten im Straßenraum wird außerdem der südliche bebaute Siedlungsrand städtebaulich gerahmt.

Mischgebiet MI – Höhe der Gebäudeoberkante

Im Mischgebiet MI darf die zulässige Höhe der Gebäudeoberkante höchstens 7,0 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen. Für Gebäude entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien muss die Höhe der Gebäudeoberkante mindestens 5,0 m, bezogen auf den jeweils nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt, betragen.

Im Mischgebiet MI wird die zulässige Höhe der Gebäude nicht über Traufhöhen in Verbindung mit Dachneigungen gesteuert, sondern aufgrund der festgesetzten Flachdächer und flach geneigten Dächer über eine Festsetzung zur Höhe der Gebäudeoberkante. Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bei 7,0 m ermöglicht eine Bebauung mit zwei Geschossen, sichert jedoch, dass diese nicht über den städtebaulich verträglichen Rahmen im Plangebiet hinausgeht.

Die Gebäudeoberkante ist je nach den zulässigen Dachformen im MI unterschiedlich zu definieren. Für Flachdächer wird sie als der höchste Punkt des Dachrandaufbaus (Attika) definiert, für Sattel-, Walm- und Pultdächer bildet der First die Gebäudeoberkante.

Die textliche Festsetzung enthält außerdem die Maßgabe einer Mindesthöhe der Gebäudeoberkante für Gebäude entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien. Damit wird sichergestellt, dass eine städtebauliche Rahmung des Plangebiets an der Chausseestraße über eine ausreichende Gebäudehöhe ausgebildet wird. Der nächstgelegene festgesetzte Höhebezugspunkt befindet sich an der Siedlerstraße und liegt maximal 0,5 m höher als die Grundstücke im Mischgebiet MI. Die Festsetzung der minimalen Gebäudeoberkante von 5,0 m entlang der Baulinien entspricht somit etwa einer zweigeschossigen Bebauung auf Geländehöhe der Grundstücke.

5.3.3 Dacheindeckung

Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Dacheindeckung Baufenster Typ A

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, Dacheindeckungen von Hauptgebäuden in grauem Bitumen oder Zinkblech auszuführen.

Die Festsetzung zur Dacheindeckung in den Baufenstern A sichert graue Bitumen- oder Zinkblechdächer für Hauptgebäude entsprechend dem Bestand der Siedlerhäuser. Die historische Eindeckung stellt das Bitumendach dar, als zeitgemäße Alternative werden zusätzlich, in ihrer Optik ähnliche, Zinkblechdächer zugelassen. Gemäß der derzeitigen Rechtsprechung zur Farbgestaltung für Dacheindeckungen genügt die Angabe der Farbe Grau in Verbindung mit der zulässigen Materialität, da eine einheitliche, systematische Erfassung der Farbtöne von Dacheindeckungen nicht exakt vorgenommen werden kann. Der gewollte Regelungsinhalt der Festsetzung ist erkennbar und das Gebot der ausreichenden Bestimmtheit somit erfüllt.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 – Dacheindeckung Baufenster Typ B

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster,



Dacheindeckungen von Hauptgebäuden in grauen, roten oder braunen Dachziegeln auszuführen. Glasierte, glanz- oder edelengobierte Ziegel sind unzulässig.

Auch für die Baufenster B zur Nachverdichtung werden Gestaltungsvorgaben für die Dacheindeckung getroffen, um die bestehende gestalterische Unterscheidung im Plangebiet zwischen den historischen und den jüngeren Gebäuden zu sichern. Eindeckungen in Form von Dachziegeln entsprechen dem Bestand in den Baufenstern B und schaffen eine klare Abgrenzung von den Bitumen- und Zinkblechdächern für die Gebäude in den Baufenstern A.

Die Angabe der Farbtöne Grau, Rot und Braun in Verbindung mit der Materialanforderung als Dachziegel erfüllt hier ebenfalls eine ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung und schließt abweichende Eindeckungen wie beispielsweise blaue Dachziegel aus, die dem angestrebten Ortsbild zuwiderlaufen.

Zusätzlich wird klargestellt, dass die Ziegel zur Verträglichkeit mit dem Ortsbild in matter oder höchstens in schwach reflektierender Beschaffenheit auszuführen sind, indem stark reflektierende Ziegelglasuren oder sogenannte Glanz- bzw. Edelengoben mit ähnlich starker Lichtreflexion ausgeschlossen werden.

Für die Baufenster des Typs C und für das Mischgebiet MI werden keine Festsetzungen zur Farbgestaltung und Materialität der Dacheindeckungen getroffen. In beiden Fällen liegt ein heterogener Bestand der Dacheindeckungen vor, von dem keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Die hier bestehenden und festgesetzten geringen Dachneigungen von maximal 15° verursachen keine maßgebliche Wahrnehmbarkeit der Dachflächen im Straßenbild und erübrigen daher eine Festsetzung zu den Eindeckungen.

5.3.4 Fassadengestaltung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Fassadengestaltung werden ebenfalls in dem Maß in den Bebauungsplan aufgenommen, das zur Steuerung der ortsbildverträglichen Gebietsentwicklung erforderlich ist. Auch hier liegt der Schwerpunkt auf Gestaltungsvorgaben für die Baufenster mit historischer Bebauung, um das ursprüngliche Erscheinungsbild möglichst wiederzugeben.

Allgemeines Wohngebiet WA 1 – Fassaden Baufenster Typ A

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Baufenster, die Fassaden von Hauptgebäuden im Erdgeschoss als weiße Putzfassaden mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %, bezugnehmend auf das Natural Color System (NCS), auszuführen. Die Fassaden im Obergeschoss sind mit einer Holzverschalung auszuführen, farbige Holzbeschichtungen sind nur in Brauntönen zulässig.

Für die Baufenster A zur Erfassung der Siedlerhäuser werden weiße Putzfassaden im Erdgeschoss entsprechend dem historischen Zustand festgesetzt. Die Definition des Farbtons Weiß ist abhängig vom Helligkeitsgrad, der für die ausreichende Bestimmtheit der Festsetzung näher definiert werden muss. Dazu wird Bezug genommen auf das sogenannte „Natural Color System“ (NCS), welches einen internationalen Standard zur systematischen Erfassung von Farben darstellt. Farben werden demnach über einen Grundton in

Verbindung mit einem Schwarz- und einem Buntanteil definiert, deren Intensität über Prozentanteile angegeben wird.¹²

Die Festsetzung eines maximalen Schwarz- und Buntanteils von je 5 % sichert einen ausreichend bestimmten weißen Farbton. Dadurch werden, unabhängig von der jeweiligen Grundfarbe, nur Farbtöne mit sehr geringer Sättigung und Tönung zugelassen, die in ihrer Wahrnehmung weitgehend einem Weißton entsprechen. Gleichzeitig ist ein geringer Spielraum gegeben, sodass verschiedene weiße Farbtöne zur Verputzung der Fassaden angewendet werden können.

Für die Fassaden im Obergeschoss von Gebäuden in den Baufenstern A werden Holzverschalungen festgesetzt. Im Gebäudebestand der Siedlerhäuser liegen sowohl horizontal als auch vertikal gegliederte Holzverkleidungen vor, deren Wirkung für das Ortsbild sich nicht maßgeblich unterscheidet und daher in der Festsetzung nicht konkretisiert wird. Sofern für das Holz farbige Beschichtungen ausgeführt werden, sind diese nur in Brauntönen zulässig. Angestrebt sind Holzfarbtöne, die als natürlich wahrgenommen werden und damit dem historischen Bild entsprechen. Die Angabe von Braun als Grundfarbton genügt hier, eine Bestimmung des Helligkeitsgrades ist zur Definition der Farbe nicht erforderlich und der gestalterische Wille hinter der Festsetzung ist ausreichend erkennbar.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 – Fassaden Baufenster Typ B

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definierten, mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Baufenster, mindestens 90 % der geschlossenen Fassadenanteile von Hauptgebäuden in einheitlichen Materialien in Form von Putz- oder Klinkerfassaden auszuführen.

Gegenüber den Siedlerhäusern mit zweigeteilter Fassade werden für die Baufenster B einheitliche Fassadenmaterialien angestrebt. Die bestehenden Putz- und teilweise Klinkerfassaden der Gebäude in den Baufenstern B bestimmen das derzeitige, harmonische Ortsbild und werden daher als zulässige Materialien festgesetzt. Die Festsetzung von einheitlichen Materialien auf 90 % der geschlossenen Fassadenanteile sichert eine einheitliche Gestaltung je Gebäude, ermöglicht aber beispielsweise Gebäudesockel in anderer Materialität, die für das Ortsbild nicht erheblich ins Gewicht fallen und daher zulässig sind.

Derzeit besteht mit der Bebauung Siedlerstraße 8A auf dem Flurstück 1587 (Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow) eine Holzverkleidung im Obergeschoss für eines der Gebäude in den Baufenstern B. Zur eindeutigen Ablesbarkeit der historischen Bebauung werden im Bebauungsplan Holzverkleidungen den Gebäuden in den Baufenstern A vorbehalten, sodass für die Siedlerstraße 8A abermals ein passiver Bestandsschutz für das Fassadenmaterial ausgelöst wird.

Eine weitere Festsetzung für die Fassaden der Gebäude in den Baufenstern B, etwa zur Farbgebung, ist aufgrund eines sehr heterogenen Bestands nicht zweckdienlich und würde eine übermäßig enge Restriktion bedeuten. Nennenswerte städtebauliche Spannungen sind derzeit auch nicht durch teilweise farbigen Fassadenputz zu erkennen.

¹² vgl. NCS Colour, <https://ncscolour.com/de-eu/pages/the-system> (Abruf 31.03.2025)



Allgemeines Wohngebiet WA 2 – Fassaden Baufenster Typ C, sowie Mischgebiet MI

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, innerhalb der, durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien definierten, mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baufenster, und im Mischgebiet MI entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien, sind die Fassaden von Hauptgebäuden als weiße Putzfassaden mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 5 %, bezugnehmend auf das Natural Color System (NCS), auszuführen. Zusätzlich sind Holzverschalungen bis zu 50 % der Fassadenfläche je Gebäude zulässig, farbige Holzbeschichtungen sind nur in Brauntönen zulässig.

Für die Standorte der historischen Wohn-/Stallhäuser in den Baufenstern C sowie im Mischgebiet MI entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien werden ebenfalls weiße Fassadenputze festgesetzt. Die Bestimmung der zulässigen weißen Farbtöne erfolgt analog zu den Baufenstern des Typs A unter Bezugnahme auf das NCS. Da die ursprünglichen Gebäudefassaden zum Teil in Holz ausgeführt waren, die Holzverkleidungen jedoch an den bestehenden Gebäuden in unterschiedlicher Ausprägung vorliegen und der Ursprungszustand nicht eindeutig erkennbar ist, werden diese bis zu maximal 50 % der Fassadenfläche pro Gebäude zugelassen. Auch hier sind farbige Beschichtungen nur in Brauntönen im Sinne eines natürlichen Erscheinungsbildes zulässig. Eine Fassadengestaltung ausschließlich in Putz und ohne Holzverkleidung ist mit dieser Festsetzung möglich, da von den Wohn-/Stallhäusern weniger Ortsbildprägende Wirkung ausgeht als von den Siedlerhäusern und die Gestaltungsvorgaben daher weniger strikt getroffen werden.

Durch die Festsetzung kann für die Baufenster des Typs C die südliche Siedlungsrandbebauung entsprechend dem historischen Erscheinungsbild gestaltet werden. Im Mischgebiet MI ermöglicht die Festsetzung eine bleibende Ablesbarkeit der historischen Bebauung auch im Zuge weiterer baulicher Entwicklung.

5.3.5 Einfriedungen

Neben den beschriebenen Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen sind auch Bestimmungen zur Notwendigkeit oder zum Verbot von Einfriedungen gem. § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BbgBO in Verbindung mit § 87 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BbgBO als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integrierbar.

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie ausschließlich blickdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Metall mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie Hecken zulässig. Die Einfriedungen und Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Das Ortsbild im Bereich der Siedlerstraße und Am Bruderberg ist geprägt durch eine hohe Durchgrünung, die im Straßenraum wahrnehmbar ist. Demgemäß werden straßenseitig blickdurchlässige Einfriedungen bzw. Hecken festgesetzt. Für die zulässigen Zaunkonstruktionen aus Holz oder Metall werden 10 cm Bodenfreiheit als Mindestmaß festgesetzt, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere im landschaftlich geprägten Plangebiet zu ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen und Hecken darf 1,5 m nicht überschreiten, sodass ein offener Charakter der Siedlung im Straßenraum und eine Sichtbarkeit der historischen Gebäude erhalten werden.



Die Einfriedung gliedernde Mauerwerkspfeiler in ortsüblichen Abmessungen und Abständen bis zu der festgesetzten Höhe von 1,5 m beeinträchtigen weder das Ortsbild noch die Kleintierdurchlässigkeit und können zugelassen werden. Im Bestand entlang der Siedlerstraße existieren einige Mauersockel, die von der Festsetzung nicht erfasst werden und daher bis auf Weiteres passiv bestandsgeschützt sind. Eine Bodenfreiheit muss zum Zeitpunkt einer Veränderung an den Einfriedungen hergestellt werden.

Mischgebiet MI

Im Mischgebiet MI sind als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie ausschließlich blickdurchlässige Einfriedungen aus Holz oder Metall mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm sowie Hecken zulässig. Die Einfriedungen und Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Zur Straßenverkehrsfläche der Chausseestraße sind zusätzlich geschlossene Einfriedungen als Mauern oder Holzkonstruktionen bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.

Für das Mischgebiet MI entspricht die Festsetzung zu den zulässigen Einfriedungen zunächst den Allgemeinen Wohngebieten. Mit der Lage an der Chausseestraße geht jedoch eine höhere Verkehrsbelastung einher, die im MI insbesondere für die Wohnnutzung die Aufenthaltsqualität der Außenbereiche mindern kann. Daher sind zur Straßenverkehrsfläche der Chausseestraße, zusätzlich zu offenen Zaunkonstruktionen und Hecken, geschlossene Einfriedungen zulässig. Zur Verträglichkeit mit dem Ortsbild sind diese als Mauern oder Holzkonstruktionen bis maximal 1,8 m Höhe auszuführen.

5.3.6 Ausschluss von Schottergärten

Der Ausschluss von Schottergärten kann auf Grundlage von § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BbgBO in Verbindung mit § 87 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BbgBO ebenfalls als bauordnungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ausschluss von Schottergärten in allen Baugebieten

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

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten dient der Gewährleistung eines durchgrünt, vitalen Landschaftsbildes. Sie ist jedoch auch ein wichtiges Instrument zum Schutz einer vitalen und belebten Bodenzone. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Festsetzung wird dahingehend konkretisiert, dass die nicht überbauten und unversiegelten Flächen mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind.

Im Bestand der Siedlerstraße existieren einige wenige Schottergärten, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes dem passiven Bestandsschutz unterliegen. Der Zielstellung eines durchgrünt Charakters der Siedlung mit intakter Bodenfunktion wird Vorrang eingeräumt.



5.3.7 Werbeanlagen

Besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen können gem. § 87 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BbgBO in Verbindung mit § 87 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BbgBO ebenfalls als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur Sicherung des Ortsbildes ist im vorliegenden Bebauungsplan eine Beschränkung von Werbeanlagen durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen erforderlich.

Beschränkungen von Werbeanlagen in allen Baugebieten

In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Darüber hinaus sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
- Werbeanlagen, die mechanisch bewegt werden
- Werbeanlagen mit akustischen oder elektronischen Medien

Zunächst stellt die Festsetzung sicher, dass Werbeanlagen in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, Fremdwerbung also ausgeschlossen wird. Auf allen Grundstücken des Plangebiets, die keine gewerbliche Nutzung beherbergen, sind Werbeanlagen damit unzulässig. Weiterhin werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die durch wechselnde optische oder akustische Reize das Ortsbild erheblich beeinträchtigen oder eine negative Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet haben können.

Zusätzliche Beschränkung – Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2

In allen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Werbeanlagen in Summe eine maximale Gesamtfläche von 2,5 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten.

Insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans steht das historisch geprägte Ortsbild im Vordergrund der städtebaulichen Zielstellungen. Vor diesem Hintergrund wird eine Größenbeschränkung für Werbeanlagen in die Festsetzungen aufgenommen. Das festgesetzte Höchstmaß von 2,5 m² Werbefläche je Baugrundstück ermöglicht ein ausreichendes Maß zur Außendarstellung für die zulässigen Gewerbe. Gem. § 61 Abs. 1 Nr. 12 a BbgBO bilden maximal 2,5 m² Ansichtsfläche von Werbeanlagen außerdem die Grenze für deren Genehmigungsfreiheit. Folglich ist eine Verträglichkeit mit der Umgebung innerhalb dieses Grenzwerts anzunehmen.

Die bestehenden Gewerbe an der Siedlerstraße in Form der Wasserpflanzengärtnerei „Seerosenparadies“ und der Kfz-Werkstatt verfügen derzeit über größere Werbeanlagen an Einfriedungen, Gebäuden oder in freistehender Form. Diese können über passiven Bestandsschutz vorbehaltlich weiterer Änderungen an den Werbeanlagen fortbestehen. Da die Siedlerstraße und die Straße Am Bruderberg ausschließlich als Anliegerstraßen genutzt werden und folglich kein hohes Potenzial zur direkten Kundenwerbung am Standort besteht, ist eine Werbefläche von mehr als 2,5 m² zur Außendarstellung für Gewerbe langfristig nicht erforderlich und im Sinne des Ortsbildes nicht zulässig.



5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.05.2004 (GVBl.II/04, S.266), zuletzt geändert durch Artikel 134 Absatz 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.50). Der nördliche Teil des Bebauungsplangebiets bis zur Straße Am Bruderberg liegt in der Schutzzone III A, der Teil südlich der Straße Am Bruderberg in der Schutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung.

Die Lage des Geltungsbereichs im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf mit den geltenden Bestimmungen wird nachrichtlich übernommen (vgl. 3.7).

5.5 Hinweise

Außerkräfttreten Außenbereichssatzung & Örtliche Bauvorschriften

Die „Satzung der Gemeinde Groß-Gaglow über die Bestimmung von Vorhaben in dem bebauten Bereich Siedlerstraße im Außenbereich (Außenbereichssatzung Siedlerstraße)“ vom 09.05.1996 mit selbstständiger Satzung über Örtliche Bauvorschriften vom 09.05.1996 tritt mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ der Stadt Cottbus/Chósebus außer Kraft.

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung neuer planungsrechtlicher Voraussetzungen im Plangebiet und eine formelle Ablösung der inzwischen nicht mehr rechtssicher anwendbaren Satzungen von 1996. Durch die Überlagerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt neues Planungsrecht ab dem Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans, was durch den Hinweis verdeutlicht wird.

Altlastenverdachtsfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registrierungsnummer 011952 9065 auf dem Grundstück Siedlerstraße 5A (Flurstück 1813, Flur 001, Gemarkung Groß Gaglow).

Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus/Chósebus bestehen keine Auflagen, sofern die bestehende Nutzung als Kfz-Reparaturwerkstatt fortgeführt wird. Im Fall von Umnutzung in Wohnnutzung oder Rückbau sind weitergehende Untersuchungen zur Erlangung der Kontaminationsfreiheit oder zum Ausschluss des Altlastenverdachts erforderlich.

Der Hinweis dient der Kenntlichmachung eines Altlastenverdachts auf dem Grundstück Siedlerstraße 5A (vgl. 2.8).

Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten und selbst zu nutzen.



Im Plangebiet besteht keine Regenwasserkanalisation (vgl. 2.5). Niederschlag ist folglich auf den Grundstücken jeweils zu versickern bzw. zurückzuhalten und selbst zu nutzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrenzung von Bebauung und Versiegelung stellen eine bleibende Aufnahmefähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser sicher.

Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gem. § 87 BbgBO im Bebauungsplan aufgenommenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen 9.1 bis 15.2 sowie zeichnerische Festsetzung der Firstrichtung) werden gem. § 85 BbgBO als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Zuwiderhandlungen gegen eine nach § 87 Abs. 1 BbgBO erlassene Satzung als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, sofern in der örtlichen Bauvorschrift auf diese Bußgeldvorschrift verwiesen wird. Mit der Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan wird dieser Rechtsvorschrift gefolgt und der Hinweispflicht genüge getan.

Artenschutz – Gehölz- und Gebäudekontrollen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen, wird bei notwendigen Baumfällungen oder bei Arbeiten an Gebäuden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine aktuelle Kontrolle auf Niststätten-/Fledermausquartiere empfohlen.

Auf den Grundstücken des Plangebiets sind Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln in Gehölzhöhlen oder Gebäudenischen zu erwarten. Daher hat vor Bautätigkeit eine fachliche Kontrolle auf Quartiere und Niststätten zu erfolgen. Auf diese Weise können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Artenschutz – Bauzeitenregelungen

Die Baufeldfreimachung (Baumfällarbeiten) sowie Arbeiten an Gebäuden mit nachgewiesenen Fortpflanzungsstätten haben außerhalb der Brut- bzw. Fortpflanzungsperiode zwischen 1.10. und 28.02. zu erfolgen. Sind Winterquartiere von Fledermäusen betroffen, sind durch die zuständige Naturschutzbehörde i. R. d. Baugenehmigungsverfahrens artspezifische Bauzeitenregelungen festzulegen. Um Störungen dämmerungs- und nachtaktiver Arten zu vermeiden, sollten Arbeiten generell auf die Zeit mit Tageslicht beschränkt werden.

Zum Schutz der zu erwartenden Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln hat die jeweilige Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungsperiode, also im Winter stattzufinden. Gleiches gilt für Arbeiten an Gebäuden, für die im Vorfeld Fortpflanzungsstätten der Arten nachgewiesen worden sind. Bei Vorkommen von Winterquartieren sind spezifische Abstimmungen mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Eine Beschränkung aller Bautätigkeiten auf die Tageszeit vermeidet Störungen nachtaktiver Arten.

Artenschutz – Tierschonende Außenbeleuchtung

Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Gehölzbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht zu installieren. Die Oberfläche der Gehäuse soll sich nicht über 60°C erhitzen.



Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer – sogenannte Planflächenstrahler – zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. LED mit geringen oder keinen Blauanteilen im Licht (bevorzugt: Amber, Bernstein), Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

Der Hinweis i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dient der Begrenzung von Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna.

Bauzeitlicher Boden- und Grundwasserschutz

Bei Baumaßnahmen sind Böden gemäß DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ vor Schäden und Verlust natürlicher Bodenfunktionen zu schützen.

Während der Bauarbeiten hat der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen aller Art nach dem Stand der Technik so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Bodens und des Grundwassers nicht eintreten kann.

Bauzeitlicher Immissionsschutz

Zur Vermeidung von Geräuschemissionen müssen alle Baumaschinen nachweislich dem Stand der Lärminderungstechnik und den Anforderungen der aktuellen Fassung der 32. BImSchV entsprechen. Während der Bauphase sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen (AVV Baulärm) einzuhalten.

Zur Vermeidung von Staubemissionen sind Vorkehrungen zum Schutz der umgebenden Nutzungen zu ergreifen. Hierzu gehören Bewässerungsmaßnahmen bei Abgrabungen oder Aufschüttungen bei trockener Witterung sowie die Beseitigung von Verunreinigungen der Fahrwege durch Baufahrzeuge.

Bauzeitlicher Gehölzschutz

Die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, des § 39 Abs. 5 BNatSchG (Nist-, Brut- und Lebensstättenschutz), der Baumschutzsatzung Cottbus/Chósebus, der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) sowie der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV Baumpflege) sind bei der Bauausführung zu beachten.

Baufeldbegrenzung

Zum Schutz von angrenzenden Vegetationsbeständen, insbesondere Gehölzen, ist das jeweilige Baufeld auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Hinweise zum bauzeitlichen Boden-, Grundwasser-, Immissions- und Gehölzschutz sowie zur Baufeldbegrenzung dienen der Begrenzung der Auswirkungen von Bautätigkeiten auf das erforderliche Maß.



6. Auswirkungen der Planung

6.1 Ausgeübte Nutzungen

Der Bebauungsplan dient der moderaten Nachverdichtung im Plangebiet. Die in den Allgemeinen Wohngebieten bestehenden Wohnnutzungen werden in ihrer Form gesichert und dienen als Vorbild für die geplante künftige Bebauung. Bestehende Gewerbe in den Allgemeinen Wohngebieten sollen ebenfalls erhalten werden und weitere wohnverträgliche Nutzungen zulässig sein. Über den üblichen passiven Bestandschutz hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur aktiven Bestandssicherung für Gebäude, die den Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen andernfalls nicht entsprechen würden, und für den Verbleib der Kfz-Werkstatt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1.

Auch die bestehenden Nutzungen im Mischgebiet werden in ihren gleichwertigen Anteilen von Wohnen und Gewerbe gesichert. Eine dementsprechende, mögliche städtebauliche Weiterentwicklung entspricht der Lage des Gebietes zwischen Wohn- und Gewerbegebiet.

Die Festsetzung privater Grünflächen erfolgt zum Teil auch in Bereichen, in denen aktuell Versiegelung oder vereinzelte Bebauung besteht. Langfristig ist eine Entsiegelung angestrebt, entsprechend der städtebaulichen Zielstellung eines durchgrünten Siedlungsrandbereichs. Die Entsiegelungsmaßnahmen sind im Rahmen einzelner Bauantragsverfahren für die jeweiligen Grundstücke vorzunehmen.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Ein zentrales Ziel des Bebauungsplans ist die gestalterische Unterscheidung im Plangebiet zwischen historischer Bebauung und bereits erfolgter bzw. künftiger Nachverdichtung. Die differenzierten Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Dachformen und -eindeckungen, Firstrichtungen, Trauf- und Gebäudehöhen sowie zur Fassadengestaltung stellen sicher, dass die städtebauliche Gestalt der historischen Gärtnersiedlung und die dazugehörigen Gebäudetypen ablesbar bleiben. Durch die angestrebte moderate Nachverdichtung wird ein zusammenhängendes, aber differenziertes Ortsbild im Plangebiet verstetigt.

Der bestehende hohe Durchgrünungsgrad des Plangebiets wird ebenfalls gesichert und dadurch die landschaftliche Prägung der Gärtnersiedlung am Stadtgebietsrand beibehalten. Für die Bereiche rückwärtig der Baugebiete wird durch die Festsetzung privater Grünflächen und zu pflanzender Heckenstrukturen ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt.

6.3 Mensch, Gesundheit und Wohnumfeld

Auf das Plangebiet wirken gegenwärtig Schallimmissionen ausgehend vom Straßenverkehr der Chausseestraße und der ca. 700 m nördlich verlaufenden Autobahn A15. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist die Schalleinwirkung auf das Plangebiet zu ermitteln, um gegebenenfalls immissionstechnische Maßnahmen in den Bebauungsplan einarbeiten zu können bzw. negative Auswirkungen ausschließen zu können. Dazu wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches im weiteren Verfahren gemeinsam mit dem Entwurf des Bebauungsplans vorgelegt wird (vgl. 2.7).

Außerdem besteht mit der Kfz-Werkstatt an der Siedlerstraße 5A eine Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, die aufgrund der erzeugten Emissionen generell in Wohngebieten unzulässig ist. Im



Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Duldung des Betriebs über den passiven Bestandsschutz hinaus getroffen. Im Gegenzug ist sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen vermeiden werden. Die erzeugten Emissionen sowie gegebenenfalls erforderliche Schutzmaßnahmen werden ebenfalls im schalltechnischen Gutachten erörtert. Die entsprechende Festsetzung wird bei Bedarf im Bebauungsplan-Entwurf durch konkrete Vorgaben zum Immissionsschutz vervollständigt.

6.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Vorbemerkung

Infolge der inzwischen nicht mehr rechtssicher anwendbaren Satzungen von 1996 (vgl. 3.1) und der seither erfolgten baulichen Verdichtung des Plangebiets, stützen sich sämtliche in den vergangenen Jahren seit 2022 durchgeführte Baugenehmigungsverfahren auf § 34 BauGB. Entsprechend wird in der Genehmigungspraxis das Plangebiet planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB angesprochen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes im Zuge von Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Belange des Umweltschutzes zulässig, die über das bislang zulässige Maß der Bebauung nach § 34 BauGB hinausgehen. Folglich muss ein gesonderter Ausgleich im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht erbracht werden. (Vgl. für weitere Ausführungen Anlage 1: Umweltbericht, S. 43 f.).

Auswirkungen

Der Vorentwurf des Umweltberichts ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (vgl. Anlage 1). Nach bisherigem Kenntnisstand verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen sicher, dass die Funktionen des lokalen Naturhaushalts im Plangebiet möglichst erhalten werden. Die zulässige Inanspruchnahme von Flächen für Bebauung und Versiegelung wird auf das erforderliche Maß für die städtebauliche Zielstellung begrenzt. Gegenüber der bisherigen Zulässigkeitsgrundlage nach § 34 BauGB können im Bebauungsplan verbindliche Begrenzungen für die Versiegelung durch Nebenanlagen getroffen werden. Weiterhin werden private Grünflächen zur weitgehenden Freihaltung von baulichen Anlagen und Versiegelungen festgesetzt, die einen verträglichen Übergang zwischen bebauten Bereichen und der freien Landschaft mit ihren ökologischen Funktionen sichern. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan verbindliche Bepflanzungsvorgaben hinsichtlich der Anzahl von Bepflanzungen und der zulässigen Arten, die langfristig der Artenausstattung des Plangebiets für Flora und Fauna zuträglich sind.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist im Plangebiet insbesondere sicherzustellen, dass Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden keine Beeinträchtigungen der zu erwartenden Vorkommen von Fledermäusen sowie Höhlen- und Nischenbrütern auslösen. Der Bebauungsplan enthält dahingehende Hinweise, die darlegen, dass mit der baulichen Inanspruchnahme des Plangebiets keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Die konkrete Festlegung und Sicherung der artenschutzfachlichen Maßnahmen erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren.



6.5 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Cottbus/Chóseebuz entstehen aus dem Bebauungsplan unmittelbare Planungskosten für die Bauleitplanung einschließlich der notwendigen Gutachten. Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Gutachterkosten stehen im aktuellen Haushalt der Stadt bereit.

6.6 Städtebauliche Flächenbilanz

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

Baugebiete

Allgemeines Wohngebiet WA 1	65.640 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	8.180 m ²
Mischgebiet MI	9.310 m ²
	83.130 m ²

Verkehrsflächen

öffentlich	12.310 m ²
	12.310 m ²

Grünflächen

Privat, Zweckbestimmung „Privatgärten“	23.940 m ²
Privat, Zweckbestimmung „Gewässerunterhalt“	490 m ²
	24.430 m ²

Plangebiet, gesamt	119.870 m²
---------------------------	------------------------------



7. Verfahren

7.1 Verfahrensübersicht

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

Aufstellungsbeschluss	29.03.2023
Scoping	10.07.2024
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	
frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss	
Satzungsbeschluss	

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Am 08.05.2025 fand eine erste Informationsveranstaltung im Rahmen einer Sitzung des Ortsbeirats Groß Gaglow statt. Der Bearbeitungsstand des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Fragen oder Anregungen wurden dabei nicht geäußert. Auf die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, wurde hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt mit vorliegenden Unterlagen.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, einschließlich der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung, sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt mit vorliegenden Unterlagen.

7.4 Veränderungssperre

Begleitend zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vom 29.03.2023 wurde in selbiger Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóseebuz eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Die Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Cottbus/Chóseebuz am 20.05.2023 in Kraft getreten.



Die Veränderungssperre hat zum Ziel, die Bautätigkeit im Plangebiet für den Zeitraum auszusetzen, in dem zunächst der Bebauungsplan zur Steuerung der städtebaulichen Zielstellungen erarbeitet wird. Gem. § 14 Abs. 1 BauGB dürfen im Geltungsbereich der Veränderungssperre Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB nicht durchgeführt und keine erheblich wertsteigernden Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen durchgeführt werden. Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Satzung genehmigt wurden, bleiben davon unberührt, außerdem können in Anwendung von § 14 Abs. 2 BauGB Ausnahmen zugelassen werden.

Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, kann jedoch gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB um ein Jahr verlängert werden. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz am 30.04.2025 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 9 am 17.05.2025 bekanntgemacht.



8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Umweltbericht mit integrierten Aussagen zum Artenschutz und zur Grünordnung, Stand: 09.05.2025, IPP Hydro Consult GmbH (122 Seiten DIN A4 einschl. Anlagen)

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 11)