

Behandlung von Anregungen und Hinweisen - Abwägungsbeschluss –

Abwägung der im Verfahren nach § 4 (1) BauGB von Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Ämtern der Stadtverwaltung Cottbus schriftlich vorgebrachten Anregungen und Hinweise gem. § 1 (6) BauGB

Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- gem. § 233 Abs. 1 des vorgenannten BauGB wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Spreestraße“ auf der Grundlage der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung des Baugesetzbuches durchgeführt

Grundlage des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB:
- Anschreiben der Stadt Cottbus vom 19./20.08.2004
- Beteiligung von 31 Stellen zur Plansatzung in der Fassung vom Juli 2004 (Vorentwurf) mit zugehöriger Begründung

1. Übersicht der beteiligten Stellen, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Nachfolgend genannte Stellen (lfd. Nr. entsprechend Gesamtliste der Beteiligten) haben im Verfahren nach § 4 (1) BauGB keine Stellungnahme abgegeben.
Die Stadt Cottbus geht davon aus, dass die Planungsinhalte/Ziele der Standortentwicklung die von diesen Stellen wahrzunehmenden Belange nicht berühren oder bereits beachten.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Stelle
09	Zentraldienst der Polizei, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst
16	Deutsche Telekom AG, T-Com
18	Stadtwerke Cottbus GmbH
24	Stadtverwaltung Cottbus, Immobilienamt

2. Übersicht der beteiligten Stellen, die zu den Planungsinhalten/-zielen in abgegebenen Stellungnahmen keine Anregungen/Hinweise vorgebracht haben

Nachfolgend genannte Stellen (lfd. Nr. entsprechend Gesamtliste der Beteiligten) haben sich im Verfahren nach § 4 (1) BauGB wie folgt geäußert:

- Der Planung/dem Vorhaben wird zugestimmt.
- Gegen die Planung/das Vorhaben werden keine Einwände vorgebracht.
- Die Planung/das Vorhaben berührt keine eigenen Belange.
- Keine Aussage zur Planung/zum Vorhaben.

Sonstige Hinweise, soweit in diesen Stellungnahmen enthalten, berühren entweder nicht das Planungsrecht, sind bereits beachtet oder erst in nachfolgenden Fachplanungen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Stellungnahmen werden von der Stadt Cottbus zur Kenntnis genommen und als Zustimmung zu den Planungsinhalten/Entwicklungszielen beurteilt. Sie werden nicht in die Abwägung eingestellt.

Der in der überarbeiteten Stellungnahme der envia M vom 11.11.2004 enthaltene Hinweis zum Rückbau einer im Plangebiet verlaufenden 20-kV-Freileitung und die dafür beabsichtigte Verlegung eines 20-kV-Endkabels wird durch entsprechende Festsetzungen nach PlanzV-90 in der Plansatzung beachtet.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Stelle	Stellungnahme vom:
01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 7	20.09.2004
02	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, Regionale Planungsstelle	16.09.2004
05	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege	28.09.2004
07	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	02.09.2004
08	Polizeipräsidium Frankfurt/Oder, Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße	14.09.2004
10	Wehrbereichsverwaltung Ost	09.09.2004
12	envia Mitteldeutsche Energie AG	17.09.2004/11.11.2004
13	COSTAR, Cottbuser Stadtreinigung und Umweltdienste GmbH	08.09.2004
15	SpreeGas GmbH	27.09.2004
17	Vattenfall Europe	03.09.2004
19	Verbundnetz Gas AG (GDMcom)	06.09.2004
20	Stadtverwaltung Cottbus, Ordnungsamt/Abt. Straßenverkehrsbehörde	31.08.2004
23	Stadtverwaltung Cottbus, Bauverwaltungs- und Wohnungsamt	20.09.2004

25	Stadtverwaltung Cottbus, Bauordnungssamt/untere Bauaufsichtsbehörde	27.09.2004
26	Stadtverwaltung Cottbus, Tief- und Straßenbauamt	15.09.2004
28	Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	14.09.2004
30	Gemeinde Neuhausen (ehem. Amt Neuhausen)	02.09.2004
31	Landkreis Spree-Neiße, Bau- und Planungsamt	16.09.2004

3. Übersicht der beteiligten Stellen, die sich in abgegebenen Stellungnahmen mit Hinweisen/Anregungen zu den Planungsinhalten/Entwicklungszielen im Sinne von § 4 (2) BauGB geäußert haben

Nachfolgend genannte Stellen (lfd. Nr. entsprechend Gesamtliste der Beteiligten) haben im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB Anregungen/Hinweise im Sinne von § 4 (2) BauGB vorgebracht, die im Einzelnen im Punkt 4 behandelt (abgewogen) werden.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Stelle	Stellungnahme vom:
03	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Süd, Referat RS 4	24.09.2004
04	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung	27.09.2004
11	Wasser- und Bodenverband Neiße-Malxe/Tranitz	13.09.2004
14	LWG Lausitzer Wasser GmbH	09.09.2004
21	Stadtverwaltung Cottbus, Kataster- und Vermessungsamt	21.09.2004
22	Stadtverwaltung Cottbus, Feuerwehr	01.11.2004
27	Stadtverwaltung Cottbus, Grünflächenamt	22.09.2004
29	Stadtverwaltung Cottbus, Umweltamt	21.09.2004

4. Behandlung/Abwägung der von den in Punkt 4 genannten Stellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB in abgegebenen Stellungnahmen schriftlich vorgebrachten Anregungen und Hinweise

4.1. Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Süd, Referat RS 4 - Stellungnahme vom 24.09.2004 –

- Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –
- Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Spreeaue südlich Cottbus“ und grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat „Biotopverbund Spreeaue“. Das Landschaftsschutzgebiet wurde gemäß Naturschutzgesetz der ehem. DDR vom 04.08.194 im Jahr 1968 vom ehem. Bezirkstag Cottbus unter Schutz gestellt.

- Mit dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 29.06.1992 wurden gemäß § 78 Abs. 1 alle vor 1990 rechtmäßig festgesetzten Schutzgebiete übergeleitet, die damit ihren Schutzstatus weiterhin behalten. Das trifft auch für das Landschaftsschutzgebiet „Spreeaue südlich Cottbus“ zu, das besonders wegen seiner Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft den Schutzstatus nach § 22 Abs. 1 Buchstabe b des BbgNatSchG beibehalten hat. Nach § 22 Abs. 3 sind in Landschaftsschutzgebieten unter besonderer Beachtung des § 1 Abs. 1 des BbgNatSchG und nach Maßgaben der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.
- Für die geplante Maßnahme, die in einem Landschaftsschutzgebiet liegt, wird das Vorhaben grundsätzlich nicht in einer Einzelfallentscheidung von den Vorschriften der jeweiligen Rechtsverordnung befreit. Hierfür ist ein Ausgliederungsverfahren für die gesamte Vorhabensfläche zu beantragen. Die nach § 28 Abs. 7 des BbgNatSchG erforderliche Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren geprüft. Die zuständige Behörde zur Prüfung der Antragsunterlagen und die mögliche Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, Abteilung Naturschutz. Entsprechend § 28 Abs. 7 i. V. m. § 22 BbgNatSchG ist ein schriftlicher Antrag auf Ausgliederung für das Vorhaben einzureichen. In dem Verfahren erfolgt die Entscheidung zur Notwendigkeit der Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens bzw. die Feststellung der Vereinbarkeit der baulichen Entwicklung mit dem Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes.
- Entsprechend der vorliegenden hydrologischen Auskunft des Landesumweltamtes kann der Grundwasserstand im Plangebiet bis in Höhe der Geländeoberkante ansteigen. Neben der Möglichkeit der temporären Schichtenwasserbildung ist damit die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt. Ausgehend von diesen Verhältnissen wird der vorgesehene Bebauungsstandort aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich als ungeeignet angesehen.
- Sollte ungeachtet der bestehenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse an der Bebauung des Gebietes festgehalten werden, ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine zuverlässige Flächenentwässerung von maßgeblicher Bedeutung. Mit der beabsichtigten Verfüllung eines im Plangebiet befindlichen Grabenabschnittes geht die Entwässerungsfunktion für den betreffenden Bereich verloren. Dieser Umstand ist bei der weiteren Bebauungsplanung zu beachten.
- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungsabsichten keine Bedenken.

● Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In Kenntnis der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Spreeaue südlich Cottbus“ und der in diesem Zusammenhang zu beachtenden Regelungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes hat die Stadt Cottbus mit Schreiben vom 11.03.2004 das Verfahren zur Ausgliederung der Plangebietsfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet gem. Verwaltungsvorschrift Ausgliederungsverfahren vom 27.05.1997 mit der Prüfungsstufe 1 eingeleitet wurde. Von Seiten der zuständigen Naturschutzbehörde, dem MLUV (ehem. MLUR) – Projektgruppe Entlassungen/Befreiungen aus Schutzgebieten – ist im Ergebnis der Prüfungsstufe 1 mit Schreiben vom 23.04.2004 mitgeteilt worden, dass bei planerischer Beachtung von genannten Hinweisen die Standortentwicklung mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar sein wird. Die Hinweise

wurden im Rahmen der Bearbeitung der für die öffentliche Auslegung bestimmten Planfassung beachtet, so dass davon auszugehen ist, dass im Ergebnis der Prüfungsstufe 2 die Vereinbarkeit der städtebaulichen Satzung mit der Schutzgebietsverordnung festgestellt wird. Ferner wurden am 03.11.2004 im Rahmen einer gesonderten Beratung mit der unteren Wasserbehörde, dem Landesumweltamt sowie dem Gewässerunterhaltungsbetrieb im Interesse einer zukünftig konfliktfreien Planumsetzung die möglichen Auswirkungen einer teilweisen Grabenverfüllung i. V. m. den hydrologischen Standortbedingungen erörtert. Die Grabenverfüllung wurde von der unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt, mit Schreiben vom 18.11.2004 genehmigt und zwischenzeitlich auch realisiert. Vom Landesumweltamt wurde in der Beratung am 03.11.2004 bestätigt, dass die vorgesehene Höheneinordnung baulicher Anlagen nicht mit dem bisher beobachteten höchsten Grundwasserstand von 76,40 m ü. NN kollidiert. Dieser Wert wurde vom Landesumweltamt mit Schreiben vom 07.02.2005 für ungültig erklärt und mitgeteilt, dass zur Beurteilung der hydrologischen Verhältnisse am Bauungstandort die in unmittelbarer Nähe des Plangebietes gelegene GW-Messstelle Nr. 42529089 zu Grunde zu legen ist. Für diese wurde ein höchster beobachteter Grundwasserstand von 75,20 m ü. NN benannt. Dieser Wert ist im weiteren Verfahren bei Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen zu berücksichtigen. Durch eine Reduzierung von Bezugshöhen kann damit auch den Belangen des Landschaftsbildes verbessert Rechnung getragen werden, da gleichzeitig die Gesamthöhe baulicher Anlagen reduziert werden kann.

- **Beschlussvorschlag:**

In der Plangrundlage ist der aktuelle Stand der partiellen Grabenverfüllung darzustellen, die bisherige Festsetzung zum Rückbau ist zu streichen. Die Festsetzung zur Höheneinordnung baulicher Anlagen ist auf einen Minimalwert von 75,25 m ü. NN und einen Maximalwert von 75,75 m ü. NN für die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss abzuändern. Die Festsetzung einer Bezugshöhe ist zu streichen.

4.2. Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung - Stellungnahme vom 27.09.2004 –

- **Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –**
 - Anträge zur Neuordnung landwirtschaftlichen Eigentums oder zur Flurneuordnung liegen für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung nicht vor.
 - Beplante Flächen sind auf Grund ihrer Lage und Größe für die landwirtschaftliche und agrarstrukturelle Entwicklung der Region von untergeordneter Bedeutung.
 - Betroffenen Bodeneigentümern sind die aus dem Flächenentzug resultierenden Verluste auszugleichen.
 - Bebauung und Flächenversiegelung sollen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden, zu schaffende Grundstücke und zu errichtende Gebäude sind in Lage, Größe und Gestaltung der vorhandenen Bebauung anzupassen, um das Ortsbild zu erhalten.
 - Bei Beachtung der Hinweise stimmt das LVLf dem Bebauungsplan Cottbus-Kiekebusch „Wohnbebauung Spreestraße“ zu.

- Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Veranlassung und im Einvernehmen mit den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern. Die von der Planung berührten Grundstücke werden von den Grundstückseigentümern vermarktet, d. h. sie erzielen daraus einen Gewinn. Insofern können von diesem Personenkreis keine Ansprüche auf einen aus dem Flächenentzug resultierenden Verlustausgleich geltend gemacht werden. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie den überbaubaren Flächen wird planungsrechtlich sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung und die Größe der Baugrundstücke dem Umgebungsrahmen anpassen können. Auf Grund der Vielfalt der im Umfeld vorhandenen Beispiele für die Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie der damit verbundenen Schwierigkeit für die Begründung daraus ableitbarer bauordnungsrechtlicher Festsetzungen für das Plangebiet wird auf entsprechende Regularien verzichtet. Die Stadt Cottbus geht hierbei davon aus, dass eine Beeinträchtigung der Belange Landschaftsschutzgebiet durch die beabsichtigte Realisierung von nur 3 Eigenheimen als abschließende Ortsrandbebauung sowie bei Umsetzung der sonstigen Festsetzungen ausgeschlossen werden kann.

- Beschlussvorschlag:

Eine Planänderung/-ergänzung ist nicht erforderlich.

4.3. Wasser- und Bodenverband Neiße-Malxe/Tranitz - Stellungnahme vom 13.09.2004 –

- Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –

- Im Plangebiet befinden sich 2 Wasserläufe, für deren Unterhaltung der Wasser- und Bodenverband gem. § 79 (1) BbgWG sachlich zuständig ist. Der erforderliche Umfang regelt sich nach § 78 BbgWG.
- Hinweise zu generellen Forderungen an Gewässern (Genehmigungen durch zuständige Wasserbehörde, Zugänglichkeiten, Erschwernisse bei Unterhaltung im Bereich von Querbauwerken, Bepflanzungen an Gewässern).
- Das Plangebiet ist durch wasserführende und torfige Schichten gekennzeichnet, zu erwartende Wasserstände sind oberflächennah.
- Der zur Verfüllung vorgesehene Graben dient der Flächenentwässerung; Verfüllung bedarf Genehmigung gem. § 87 BbgWG; Verfüllung wird Anstieg der Wasserstände nach sich ziehen, zusätzlich können durchtrennte Drainagestränge zur Staunässe im Bauwerksbereich führen.
- Überbauung des westlich der Spreestraße gelegenen Grabens bedeutet Abschneidung des Zuganges für Unterhaltungstechnik, was zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Unterhaltung führt (Erschwernis).

- Ablehnung Grabenüberbauung und Verweis auf Pflicht zur Freihaltung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens.
- Dorfgraben (östlich Spreestraße) dient neben Flächenentwässerung auch der Ableitung von Straßenwasser, die Sicherung des Mittelwasserprofils in der Bauzeit ist erforderlich.

- Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie haben das für die Aufstellung des Bebauungsplanes zuständige Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung veranlasst, diese im Interesse einer zukünftig konfliktfreien Planumsetzung am 03.11.2004 mit der unteren Wasserbehörde, dem Landesumweltamt sowie dem Wasser- und Bodenverband zu erörtern und einer abschließenden Klärung zuzuführen. Im Ergebnis wurde von der unteren Wasserbehörde die Genehmigung einer partiellen Grabenverfüllung in Aussicht gestellt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 18.11.2004 erteilt, die Verfüllung zwischenzeitlich realisiert.

Eine planungsrechtliche Sicherung der Erreichbarkeit des verbleibenden offenen Grabenabschnittes ist nicht erforderlich, da in § 84 des Brandenburgischen Wassergesetzes geregelt. Es wird empfohlen, die Erreichbarkeit über einen ca. 10 m breiten Streifen westlich und nördlich des Plangebietes zu sichern und dabei gleichzeitig die Belange der Landwirtschaft zu beachten. Entsprechende Regelungen sollten bei der Änderung der Pachtverträge mit der Agrargesellschaft Kahren/Branitz e. G. von den betroffenen Grundstückseigentümern Beachtung finden.

Pflanzmaßnahmen an bzw. in Grabenbereichen waren und sind nicht Bestandteil der Planung. Der Graben östlich der Spreestraße ist für den erforderlichen Ausbau der Spreestraße nicht relevant, so dass eine weitere Einbeziehung der betroffenen Teilfläche des Flurstückes 797 in den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes entbehrlich ist. Die Ableitung von Straßenwasser in vorgenannten Graben und das zu sichernde Mittelwasserprofil in der Bauzeit bleiben von der Planung unberührt bzw. sind erst im Zuge der Planumsetzung zu beachten.

- Beschlussvorschlag:

In der Planungsgrundlage ist der aktuelle Stand der partiellen Grabenverfüllung darzustellen, die bisherige Festsetzung zum Rückbau ist zu streichen. In der Begründung sind die Ausführungen zur Erreichbarkeit des verbleibenden offenen Grabenabschnittes westlich des Plangebietes zu präzisieren. Der Graben östlich der Spreestraße (Teilfläche Flurstück 797) ist aus dem räumlichen Geltungsbereich auszugliedern, d. h. die Grenze im Osten soll entlang der Ostseite des kommunalen Flurstückes 1226 geführt werden.

4.4. LWG Lausitzer Wasser GmbH **- Stellungnahme vom 09.09.2004 –**

- Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –

- Die Trinkwasserversorgung der geplanten 3 Eigenheime in straßenbegleitender Bebauung kann durch Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung PE 75 um ca. 60 bis 80 m und Verlegung von 3 Hausanschlussleitungen (pro Eigenheim ein Hausanschluss), ausgehend von dieser verlängerten Leitung, gesichert werden.
- Der Versorgungsdruck im Planbereich beträgt minimal 3,4 bar und maximal 4,2 bar.
- Die Schmutzwasserentsorgung kann in Richtung des Endschachts des vorhandenen Schmutzwasserkanals DN 200 Stz. in Höhe Spreestraße 78 gesichert werden. Im Rahmen der weiteren Planungen ist zu klären, ob der Anschluss der einzelnen Grundstücke über Druckentwässerung erfolgt oder ob ein Freispiegelkanal mit Hebewerk zu errichten ist.
- Die vorgenannten Maßnahmen (Errichtung der Trinkwasserleitung und der Schmutzwasserkanalisation in der Spreestraße) sind gegenwärtig nicht in den Investitionsplan der LWG eingeordnet. Die Finanzierung ist damit gegenwärtig nicht gesichert.
- Ein Regenwassernetz ist in diesem Bereich nicht vorhanden.
- Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 24,0 m³/h verfügbar.
Diesbezüglich sind bitte die entsprechenden Ausführungen auf Seite 6 der Begründung zum Vorentwurf, Abschnitt 21. „regionale Bedingungen – technische Ver- und Entsorgung“ zu korrigieren.

● Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie berühren keine Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Hinweise unter Anstrich 1 – 5 sind in Vorbereitung der Planumsetzung bei der Erstellung nachfolgender Fachplanungen zu beachten. Der Hinweis unter Anstrich 6 ist im Rahmen der Erarbeitung der für die Offenlage bestimmten Begründung zum Bebauungsplanentwurf zu berücksichtigen.

● Beschlussvorschlag:

Eine Änderung/Ergänzung der Plansatzung ist nicht erforderlich. In der Begründung sind die Ausführungen zur Löschwasserversorgung entsprechend Hinweis unter Anstrich 6 sowie nach ergänzender Aussagen der Berufsfeuerwehr Cottbus vom 22.12.2004 zu präzisieren.

**4.5. Stadtverwaltung Cottbus, Kataster- und Vermessungsamt
- Stellungnahme vom 21.09.2004 –**

● Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –

- Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Lage- und Höhenfestpunkte. Der lagemäßige Anschluss an das Festpunktfeld der Stadt Cottbus muss über einen Polygonzug von AP 1660 nach AP 6040 unter Einbeziehung der ZAP (zukünftige Aufnahmepunkte – keine amtl. Koordinate vorhanden) erfolgen.

- Als Höhenfestpunkte sind die Punkte 525, 527, 528 zu verwenden (siehe Anlage Festpunktübersicht).
- Es ist unbedingt auf die Erhaltung der vorhandenen AP in den anliegenden Straßen zu achten.
- Notwendige Arbeiten an den Grundlagenetzen sind mit dem Vermessungs- und Katasteramt Cottbus abzustimmen. Bei Verlust oder Gefährdung von Festpunkten ist das Vermessungs- und Katasteramt umgehend davon in Kenntnis zu setzen.
- Hinweis zum Punkt 1.3. – Geltungsbereich – auf Seite 5 der Begründung zum Vorentwurf.
 - Bei dem Wohngrundstück Spreestraße 48 handelt es sich um das Flurstück 1358.
 - Zu den Eigentumsverhältnissen ist anzumerken, dass sich das Flurstück 1226 im Eigentum der Gemeinde Kiekebusch (Stadt Cottbus) befindet. Unter Eigentum des Volkes, Rechtsträger: Rat der Gemeinde ist nur das Flurstück 797 eingetragen.
- Unabhängig von einer Vermessung der geplanten Baugrundstücke ist auf die Sicherung von Grenzzeichen aller Art zu achten. Bei einer Gefährdung von Grenzzeichen ist das Vermessungs- und Katasteramt zu informieren.

● Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise unter Anstrich 1 – 4 und 6 sind im Prozess der Planumsetzung zu beachten. Sie berühren keine Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Hinweis unter Anstrich 5 ist im Rahmen der Erarbeitung der für die Offenlage bestimmten Unterlagen zu berücksichtigen.

● Beschlussvorschlag:

Eine Änderung/Ergänzung der Plansatzung ist nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplan ist in ihren Ausführungen zum Geltungsbereich entsprechend Hinweis unter Anstrich 5 zu korrigieren.

4.6. Stadtverwaltung Cottbus, Feuerwehr
-Stellungnahme vom 01.11.2004 –

● Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –

- Für das Plangebiet sind 48 Kubikmeter Löschwasser pro Stunde vorzusehen.
- Da aus den Unterlagen der LWG nur 24 Kubikmeter pro Stunde zur Verfügung stehen, ist die Differenz durch andere Maßnahmen abzusichern (z. B. Brunnen, Zisternen u. ä.).
- Auf eine Wendemöglichkeit entsprechend gültigen gesetzlichen Bestimmungen wird verwiesen.

- Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach telefonischer Rücksprache bei der Feuerwehr am 22.12.2004 wurde dem für das Planverfahren zuständigen Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung mitgeteilt, dass im Falle einer Brandbekämpfung der fehlende Löschwasserbedarf mit mobiler Gerätetechnik (z. B. Tanklöschfahrzeug der Berufsfeuerwehr) kompensiert werden kann und es daher keiner Errichtung von Brunnen, Zisternen u. ä. bedarf. Eine Wendemöglichkeit, die den Anforderungen der Feuerwehr Rechnung trägt, war bereits Bestandteil der Planfassung vom Juli 2004 und bleibt unverändert.

- Beschlussvorschlag:

Eine Änderung/Ergänzung der Plansatzung ist nicht erforderlich. Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist in ihren Ausführungen zur Löschwasserversorgung entsprechend telefonischer Mitteilung der Feuerwehr an das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 22.12.2004 i. V. m. Hinweis unter Anstrich 1 zu korrigieren.

4.7. Stadtverwaltung Cottbus, Grünflächenamt - Stellungnahme vom 22.09.2004 –

- Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –

- Für das weitere Verfahren ist der generelle Ansatz zu prüfen. Entsprechend der durch unser Amt zu vertretenden landschaftsplanerischen Sicht ist ein Planungserfordernis für dieses im Landschaftsschutzgebiet Spreeaue südlich Cottbus sowie nach § 35 BauGB im Außenbereich befindliche Gebiet nicht erkennbar.
- Die infolge der Eingemeindung vorliegenden neuen Prämissen der Gebietsentwicklung, die demografische Entwicklung von Cottbus, die im Bereich der Stadt auch infolge des Stadtumbaus ausreichend vorhandenen Baupotentiale sowie der zu befolgende Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung werden bei Durchsetzung der Planungsabsicht nicht berücksichtigt.
- Nach unserer Kenntnis besteht darüber hinaus aus rechtlicher Sicht auch nicht das Erfordernis, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren der Gemeindevertretung Kiekebusch zwingend fortzuführen. Daher sollte nach unserer Auffassung der Sachverhalt über die Abteilung Stadtentwicklung abgeprüft werden sowie ggf. auch die aktuelle Meinung des Ortsbeirates eingeholt werden.
- Im Punkt 4.1. der grünordnerischen Festsetzungen ist die Formulierung der Einzelbaum- bzw. Gruppenpflanzung zu verdeutlichen, Satz 1 und 2 widersprechen sich.
- Entsprechend den Erfahrungen der Praxis ist die Verwendung der geforderten höherwertigen Baumschulqualitäten in diesem Bereich nicht erforderlich.

- Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß § 1 BauGB hat eine Gemeinde einen Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bestimmung der Erforderlichkeit richtet sich nach dem planerischen Konzept einer Gemeinde, d. h. sie wird erforderlich, wenn sie vernünftiger Weise geboten sind. Damit ist die Entscheidung über das Planungserfordernis eine Frage der Gemeindepolitik.

Bezug nehmend auf den nunmehrigen Ortsteil Kiekebusch ist festzustellen, dass die ehemalige Gemeinde keinen Flächennutzungsplan aufgestellt hat und sonstige städtebauliche Entwicklungskonzeptionen, aus denen sich Ziele ableiten, nicht vorliegen.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform ist eine Gebietskörperschaft mit mehreren „historischen“ Ortszentren entstanden, zu der auch Kiekebusch gehört. Auf Grund der Eingliederung der ehemaligen Gemeinde Kiekebusch in das Gebiet der Stadt Cottbus hat der Ortsteil nunmehr eine oberzentrale Funktion, so dass, da die Stadt Cottbus nichts anderes beschlossen hat, die Einschränkung in der Siedlungsflächenentwicklung, der Gemeinden ohne Funktion unterliegen, hier nicht greifen.

Im Übrigen ist § 204 Abs. 3 BauGB rechtliche Grundlage für die Weiterführung von Planverfahren nach Bestands- oder Gebietsänderungen.

Ortsbeirat und die zwischenzeitlich zum Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung gehörende Abteilung Stadtentwicklung des Amtes für Wirtschaftsförderung wurden beteiligt.

Mit der beabsichtigten Baurechtschaffung für nur 3 Eigenheime sind Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Stadt Cottbus ausgeschlossen, da im Vergleich dazu seit Beginn des Verfahrens bereits 15 Baugenehmigungen für Eigenheime im Stadtteil Kiekebusch in Anwendung von § 34 BauGB erteilt wurden. Für weitere 8 Eigenheime liegen Bauanträge vor.

Hinsichtlich der Belange Landschaftsschutz hat die Stadt Cottbus mit Schreiben vom 11.03.2004 das Verfahren zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Spreeaue südlich Cottbus“ entsprechend Verwaltungsvorschrift Ausgliederungsverfahren vom 27.05.1997 mit der Prüfungsstufe 1 eingeleitet. Im Ergebnis dazu wurden vom dafür zuständigen Ministerium (MLUV, ehem. MLUR) mit Schreiben vom 23.04.2004 keine Einwände geäußert.

Bezüglich des Hinweises zu Punkt 4.1. der grünordnerischen Festsetzungen im Textteil (Teil B) der Plansatzung wird festgestellt, dass es sich bei Satz 1 und 2 um eindeutig bestimmte Festsetzungen handelt, die keiner weiteren Verdeutlichung bedürfen. Auf Satz 3 kann hingegen verzichtet werden, da eine Pflanzung von Laubbäumen in einer Gruppe mit Abständen von nur 1 m als zu gering gewertet und städtebaulich nicht begründet werden kann. Eine Verwendung höherwertiger Baumschulqualitäten ist nicht festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Empfehlung, die bei den zukünftigen Grundstückseigentümern (Bauherren) Beachtung finden sollte, jedoch nicht zwingend ist.

- Beschlussvorschlag:

In Punkt 4.1. der grünordnerischen Festsetzungen (Textteil, Teil B) ist der Satz 3 „Laubbäume sind in einem Abstand von ca. 1 m innerhalb einer Gruppe zu pflanzen“ zu streichen.

4.8. Stadtverwaltung Cottbus, Umweltamt - Stellungnahme vom 21.09.2004 –

- Inhalt der Stellungnahme: - Zustimmung –

A) untere Naturschutzbehörde

- Der Darstellung der offenen Bereiche des Grabens K 140/5 als Straßenfläche wird nicht zugestimmt. Der offene Graben und seine Randbereiche sind laut Planzeichenverordnung Nr. 13.2.2. [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB] als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern darzustellen.
Diese Form der Darstellung soll der Erhaltung von ausreichend großen Flächen (Baumscheiben) für die als zum Erhalt festgesetzten Bäume dienen. Der Erhalt der Uferstreifen trägt gleichzeitig dem Minimierungs- und Vermeidungsgebot des § 12 Abs. 1 BbgNatSchG Rechnung.
Alternativ kann die östliche Bebauungsplangrenze genau so gut am Grabenufer bzw. der Straßenkante verlaufen. Dabei sollte die Straßenkante zur Sicherung ausreichend großer Baumscheiben wenigstens 2,0 bis 2,5 m von der Grabenmitte entfernt sein. Die hier als Freileitung vorhandene Telegrafanleitung entlang dem Grabenufer kann damit erhalten werden; gegen eine Verlegung im Straßenquerprofil gibt es keine Einwände.
In Verbindung damit sind alle den Graben begleitenden Gehölze zu erhalten. Das betrifft nicht nur die als zu erhalten festgesetzten Bäume, sondern auch die sich südlich anschließenden Robinien und einen Rosenstrauch (gegenüber den Flurstücken 613 und 614).
Auf eine gesonderte Anlage von Straßenbegleitgrün gemäß Festsetzung 5.4. kann bei Erhalt des vorhandenen Grüns verzichtet werden. Damit wird auch einer übermäßigen Verschattung der Grundstücke, insbesondere der überbaubaren Flächen, vorgebeugt.
- Entsprechend der exponierten Lage am Ortsrand erscheint die maximal zulässige Bauhöhe von 9,5 m unter der Beachtung der Randlage zum Landschaftsschutzgebiet nicht vertretbar. Das ist genau so hoch wie das südlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude, welches mit Souterrain plus zwei Vollgeschossen plus Spitzboden im Dachgeschoss eines der höchsten, wenn nicht sogar das höchste, in der Umgebung ist. Hinzu käme noch die vorgeschriebene Aufschüttung von 0,5 m unter Beachtung der Lage des Bezugspunktes für die Höhen baulicher Anlagen. Mit den getroffenen Festlegungen werden zwar die baurechtlichen Bestimmungen eingehalten, aber der Randlage zum Landschaftsschutzgebiet wird damit nicht Rechnung getragen.
- Die Begründung zum Bebauungsplan sollte aus landschaftsplanerischer Sicht hinsichtlich der geplanten Regenwasserversickerung nochmals überprüft werden. Da in der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 2.2 „Örtliche Bedingungen – Relief/Grundwasser/Boden/Baugrund“) von z. T. geländegleichem Grundwasserflurabstand ausgegangen wird, erscheint das wenig realistisch. Zurzeit ist der Grundwasserflurabstand bei etwa 50 cm unter Geländeoberkante. Die Angaben hierzu („lokal unzureichende Versickerung“, u. a.) sind insgesamt widersprüchlich. Der Meliorationsgraben hat zwar kein Gefälle, dient aber wohl eher der Entwässerung der Fläche, als der „Erhöhung der Bodenfruchtbarkeit“.
- Die Verlegung der westlich der Spreestraße gelegenen Stromfreileitung von „envia M“ als Erdkabel wurde zum Jahresanfang im Rahmen eines Vorhabens der SAG Montagegesellschaft mbH Kolkwitz als Eingriff in Natur und Landschaft genehmigt. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen angeraten. Im Interesse

der Eingriffsminimierung kann die derzeit im Bereich der jetzigen Ackerfläche (Baugrundstücke) westlich der Spreestraße vorgesehene Verlegung als Erdkabel nun im Straßenquerprofil erfolgen.

- Einer weiteren Verfüllung des Meliorationsgrabens außerhalb der Bebauungsplangebietsgrenzen (siehe Begründung Nr. 2.2 „Örtliche Bedingungen/Meliorationsgraben“) wird im Interesse des Minimierungs- und Vermeidungsgebotes nicht zugestimmt.
- Zur Verbesserung der Artenvielfalt sowie im Interesse des Minimierungs- und Vermeidungsgebotes des § 12 BbgNatSchG wird vorgeschlagen, westlich des nördlichen Baufeldes einen 3 m bis 5 m langen Grabenabschnitt zu erhalten, evtl. aufzuweiten. Hier befindet sich eine Pflanzengesellschaft, die nur wegen der geringen Ausdehnung der Flächen nicht als geschützter Biotop gilt. Die Aufweitung könnte bei dem relativ geringen Grundwasserflurabstand ohne weiteren Aufwand als Teich angelegt und den im Gebiet vorhandenen Rohrkolben und Binsen Raum gegeben bzw. diese können aus dem zu verfüllenden Grabenabschnitt dorthin umgesiedelt werden. Bei Umsetzung des Vorschlags kann auf den angrenzenden Baugrundstücken je ein nach Nr. 4.2 zur Pflanzung festgesetzter Baum pro Baugrundstück weniger gepflanzt werden.
- Die in der Pflanzliste enthaltenen großkronigen Bäume sollten nicht in die im Norden und Westen als Eingrenzung des Plangebiets festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Nr. 25 a BauGB) gepflanzt werden, wenn dort nicht ausreichend Wurzelraum zur Verfügung steht. Großkronige Bäume würden hier zwar eine deutliche Abgrenzung zum Offenbereich darstellen, aber entsprechend dem geringen Abstand zum Baufenster und zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche sollten hier nur Bäume gepflanzt werden, die später nicht zu Konflikten mit der Nutzung der angrenzenden Flächen führen.
- Die an der südlichen Plangebietsgrenze, angrenzend an das Flurstück 1356, befindlichen Sanddorne, sind unter Berücksichtigung der Lage im Landschaftsschutzgebiet möglichst zu erhalten. Sie stellen eine natürliche Grundstücksabgrenzung nach Süden hin dar und dienen als Nahrungshabitat.
- Sofern eine Veräußerung der Baugrundstücke beabsichtigt wird, ist im Interesse der Bürger im Bebauungsplan auf die Anwendung des § 41 BauGB in den textlichen Festsetzungen hinzuweisen.
- Der Grünordnungsplan hat der UNB leider nicht vorgelegen. Im Zusammenhang mit der Durchführung des Ausgliederungsverfahrens zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes, wird auf die Anforderungen der VwV Ausgliederungsverfahren vom 30.05.1997 hingewiesen.
- In der grünordnerischen Festsetzung Punkt 4.2 sind nach: „Festsetzung 4.1“ die Worte „pro Baugrundstück“ einzufügen.
- In Punkt 5.3 der nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise ist das Wort „Vegetationsperiode“ durch „ein Jahr nach Baufertigstellung“ zu ersetzen.
- Die Festsetzung Punkt 5.4 kann bei Umsetzung der Forderungen entsprechend Nr. 11 und 12 gestrichen werden.
- Die widersprüchlichen Aussagen in der Begründung zum Thema „Baugrund/Versickerung“ sind zu klären.
- Der letzte Satz in Punkt 5 der grünordnerischen Fachbeitrages ist zu streichen.

B) untere Wasserbehörde

(wasserwirtschaftliche Stellungnahme 12-12052-060-04)

- Eine Einbeziehung des Grabens K 140/5 (Teilstück), der parallel zur Spreestraße verläuft, in den Geltungsbereich wird nicht als notwendig erachtet. Bei diesem handelt es sich nicht um einen Straßengraben, sondern um ein Oberflächengewässer II. Ordnung, welches den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes vom 13.07.1994 unterliegt. Es ist zu prüfen, ob der Graben aus dem Bebauungsplan gestrichen werden kann.
- Die Sicherung des schadlosen Wasserabflusses und die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Grabens K 140/5 erfolgen im Rahmen der Gewässerunterhaltungspflicht durch den Wasser- und Bodenverband Neiße/Malxe-Tranitz. Grundstücksüberfahrten befinden sich im Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Eigentümer der baulichen Anlagen. Eine Zuordnung des Grabens zur Verkehrsfläche wird abgelehnt.
- Der Graben K 140/4, dessen Rückbau auf einer Länge von ca. 60 m vorgesehen ist, ist Zuleitergraben zum Graben am Spreedeich. Seitens der unteren Wasserbehörde wird der Verfüllung des vorgesehenen Grabenabschnittes zugestimmt. Die Trasse des zu beseitigenden Grabenabschnittes ist bis zur angrenzenden Geländeoberkante aufzufüllen. Es besteht die Forderung, die Gestaltung und Errichtung des Neubeginns des Grabens K 140/4 an der westlichen Seite des Plangebietes in den Bebauungsplan aufzunehmen, da diese Maßnahme eine Folgemaßnahme der Gewässerbeseitigung ist. Die Planungsunterlagen für die Beseitigung des Grabenabschnittes und die Gestaltung des Neubeginns sind der unteren Wasserbehörde zur Zustimmung einzureichen.
- Die Errichtung von zusätzlichen Durchlässen in den Oberflächengewässern bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde gem. § 87 Brandenburgisches Wassergesetz.
- Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung ist über die öffentliche Kanalisation abzuschichern.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer – hier in den Graben K 140/5 – bedarf gemäß BbgWG § 28 der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.
- Eine Fällung von Bäumen im Graben 140/5 obliegt im Rahmen der Gewässerunterhaltung dem Wasser und Bodenverband Neiße/Malxe-Tranitz. Eine entsprechende Aussage im Punkt 5 des grünordnerischen Fachbeitrages sollte gestrichen werden.
- Bepflanzungsmaßnahmen im Graben und in den Uferbereichen bedürfen der gesonderten Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Es wird davon ausgegangen, dass eine straßenseitige Bepflanzung unterbleiben sollte, da die Durchführung von Gewässerunterhaltungsmaßnahmen von der Straßenseite erfolgt. Die bereits vorhandene Bepflanzung des Grabens wird als ausreichend eingeschätzt.
- Die in einer früheren Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Spree-Neiße geforderte Dränage in der zu beseitigenden Grabentrasse wird als nicht notwendig erachtet, da nur eine geringe Überbauung des Grabens beabsichtigt ist. Die Entwässerung umgebender Flächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

C) untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde/Altlasten und Immissionsschutz

- Keine Einwände/Zustimmung zum Vorhaben

D) Sachgebiet Landwirtschaft/Forsten

- Keine Einwände

- Stellungnahme der Stadt Cottbus:

- Zu Hinweisen/Anregungen der unteren Naturschutzbehörde –

Die Inanspruchnahme eines Teilstücks des Grabens K 104/5 ab der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum Ausbau der Spreestraße war und wird nicht beabsichtigt. Mit der Planfassung vom Juli 2004 war ausschließlich eine planungsrechtliche Zuordnung der betreffenden Teilfläche des Flurstücks 197 zum öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Hierfür wird kein weiteres Erfordernis erkannt, weil sich der beabsichtigte Ausbau der Spreestraße ausschließlich auf das in kommunalen Besitz befindliche Flurstück 1226 sowie westlich daran angrenzende Flächen der Flurstücke 536, 1357 und 1358 beschränken kann und soll, ist eine weitere Einbeziehung der besagten Grabenfläche in den Geltungsbereich entbehrlich. Alle damit verbundenen Festsetzungen sowie dazu vorgetragene Hinweise/Anregungen sind für die Standortentwicklung und das weitere Planverfahren nicht mehr relevant. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen über einen Bezugspunkt berücksichtigt die Anpassung der am Markt angebotenen Wohngebäude, deren Nutzungsmaße und gestalterischen Elemente derart vielseitig sind und keine Ableitung einer Unterschreitung der Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen begründen. Ungeachtet dessen ist die Möglichkeit einer Reduzierung von Gebäudehöhen geprüft und unter Beachtung einer aktuellen Information des Landesumweltamtes zu den höchsten beobachteten Grundwasserständen eine Lösung gefunden worden. Das Ergebnis wird Bestandteil des Beschlussvorschlages.

Das Verfahren zur Ausgliederung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet ist mit der Prüfungsstufe 1 der Verwaltungsvorschrift bereits eingeleitet worden. Im Ergebnis dazu wurden vom MLUV (ehem. MLUR) keine Einwände zur beabsichtigten Standortentwicklung vorgebracht. Die Belange des Landschaftsschutzgebietes sind entsprechend der Hinweise des MLUV im Zuge der Bebauungsplanentwurfsbearbeitung beachtet worden, so dass davon auszugehen ist, dass im Ergebnis der Prüfungsstufe 2 des Ausgliederungsverfahrens die Vereinbarkeit der Standortentwicklung mit den Belangen des Landschaftsschutzgebietes festgestellt wird. Die in der Begründung enthaltenen Aussagen zur Regenwasserversickerung sind in ihren Grundaussagen nicht widersprüchlich, sondern berücksichtigen den zum Zeitpunkt der Bearbeitung (Stand Juli 2004) aktuellen Kenntnisstand. Eine Präzisierung ist jedoch auf Grund der vom Landesumweltamt Brandenburg in einem Schreiben vom 07.02.2005 beschriebenen Grundwasserverhältnisse erforderlich und entsprechend Beschlussvorschlag im weiteren Planungsprozess zu beachten.

Die Verlegung der Freileitung der envia M kann im geplanten Straßenraum realisiert werden. Der Verlauf wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die partielle Grabenverfüllung ist von der unteren Wasserbehörde bereits mit Schreiben vom 18.11.2004 genehmigt und zwischenzeitlich auch realisiert worden.

Die Anregungen/Hinweise unter Anstrich 6 sind auf Grund der zwischenzeitlich realisierten Grabenverfüllung für das weitere Planverfahren ohne Relevanz. Es ist ferner davon auszugehen, dass die zukünftigen Grundstückseigentümer Maßnahmen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen durchführen, die über die grünordnerischen Festsetzungen hinausgehen. Die Pflanzliste stellt eine Empfehlung für Anpflanzungen. Der Plan schreibt nicht vor, an welcher Stelle Bäume konkret zu pflanzen sind. Die Beachtung von Abstandserfordernissen erfolgt im Prozess der Planumsetzung im Zuge der Grundstücksgestaltung. Die Sanddorne an der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Januar 2005 durch den Grundstückseigentümer entfernt worden. Ungeachtet dessen wäre eine explizierte Festsetzung zur Erhaltung der Sanddorne auf Grund der Bewertung des Eingriffs städtebaulich nicht begründbar gewesen. Die Regelungen in § 41 BauGB sind geltendes Recht und bedürfen daher keiner gesonderten Festsetzung in einem Bebauungsplan.

Ein Grünordnungsplan zum Vorhaben wurde nicht erarbeitet. Ein grünordnerischer Fachbeitrag war jedoch Bestandteil der Unterlagen zur Beteiligung nach § 4 (1) BauGB.

Die Anforderungen des VwV Ausgliederungsverfahren sind bekannt und werden im Zuge der Planaufstellung beachtet. Bei den Hinweisen unter Anstrich 11 und 12 handelt es sich um Aufforderungen an redaktionelle Korrekturen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und entsprechend Beschlussvorschlag zu beachten sind. Beim Punkt 5.4. des Textteils handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern einen Hinweis, der keine diesbezüglichen Planfestsetzungen berührt. Der grünordnerische Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren in die Begründung integriert. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Neugliederung und Präzisierung der Begründung unter Beachtung aller planungsrelevanten Anregungen/Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB.

- Zu Hinweisen/Anregungen der unteren Wasserbehörde -

Die Inanspruchnahme eines Teilstücks des Grabens K 104/5 östlich der Spreestraße zum Ausbau der Straße war und wird nicht beabsichtigt. Da sich die eigentlichen Straßenausbaumaßnahmen ausschließlich auf die westlich an das Flurstück 197 angrenzenden öffentlichen und privaten Flächen beschränken soll, bedarf es einerseits keiner weiteren planungsrechtlichen Zuordnung des betroffenen Grabenabschnittes zum Verkehrsraum und andererseits keiner weiteren Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Alle bisher damit verbundenen Festsetzungen sowie dazu vorgebrachte Hinweise/Anregungen sind für das weitere Aufstellungsverfahren ohne Relevanz.

Die Hinweise und Forderungen zum Graben K 140/4 sind auf Grund der winterzeitlich erteilten Genehmigung der partiellen Grabenverfüllung überholt und bedürfen keiner weiteren planerischen Berücksichtigung.

Ein Anschluss des Plangebietes an das zentrale Abwassernetz und die damit verbundene schadlose Schmutzwasserableitung werden gesichert. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben K 140/ von der zukünftig befestigten Straßenverkehrsfläche ist vorgesehen und in der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten, im Rahmen derer auch eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen ist. Pflanzmaßnahmen im Bereich des Grabens K 140/5 waren und sind nicht Ziel der Standortentwicklung. Eine weitere Einbeziehung des betroffenen Grabenbereiches in den Geltungsbereich ist aus vorgenannten Gründen entbehrlich. Drainagemaßnahmen im Bereich der partiellen Grabenverfüllung sind ausschließlich bei Errichtung von unterkellerten Gebäuden zu prüfen. Die envia M wurde als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 (1) BauGB einbezogen. Rückbau und Neuverlegung der 20-kV-Leitung wurden im Rahmen der Entwurfsbearbeitung nach PlanzV-90 berücksichtigt. Das neue Erdkabel verläuft im östlichen Bereich der Spreestraße. Der konkrete Verlauf wird im Zuge der Erstellung der Erschließungsplanung beachtet.

● **Beschlussvorschlag:**

In der Plangrundlage ist der aktuelle Stand der Grabenverfüllung darzustellen und die bisherige Festsetzung zum Rückbau zu streichen. Die Teilfläche des Flurstücks 797 (Graben K 104/5 östlich der Spreestraße) ist nicht weiter in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die Festsetzung zur Höheneinordnung baulicher Anlagen ist auf den höchsten beobachteten Grundwasserstand (75,20 m ü. NN) entsprechend Mitteilung des Landesumweltamtes vom 07.02.2005 abzustellen. Dabei ist auf die Festsetzung eines Bezugspunktes für die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss einer baulichen Anlage zu verzichten und dafür eine Überschreitung des höchsten beobachteten Grundwasserstandes von mind. 0,05 bis max. 0,55 m für die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss festzusetzen. Die grünordnerische Festsetzung Punkt 4.2. ist nach dem Wort Laubbaum durch den Zusatz auf dem Baugrundstück zu ergänzen. Das Wort Vegetationsperiode in Punkt 5.3. der nachrichtlichen Übernahmen/Hinweise bleibt auf Grund der diesbezüglich üblichen Formulierung erhalten und wird nicht durch „Jahr nach Baufertigstellung“ ersetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan ist hinsichtlich der Ausführungen zu den hydrologischen Verhältnissen unter Beachtung aller dazu im Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB vorgetragenen Hinweise zu präzisieren.