

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Stadt Cottbus, Bebauungsplan

„Waldparksiedlung“

Entwurf September 2016

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Behörden

Aufforderung zur Stellungnahme am	25.11.2016
Fristsetzung bis zum	06.01.2017

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung	vom 05.12.2016	bis zum 06.01.2017
Redaktionsschluss	27.04.2017	

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
 Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
 (Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
 Abwägungs- und Satzungsbeschluss
 Anlage 2

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die bis zum Redaktionsschluss eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Übersicht Vertreter der Öffentlichkeit	Adresse	Stn. vom
Öffentlichkeit 1 (Hr. Th.....) (Klarnamen und Adresse sind der Stadtverwaltung bekannt und können dort abgefragt werden)	Cottbus	13.01.2017

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen.

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
01. MIR/SenStadt	Cottbus	16.12.2016
02. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Cottbus	09.01.2017
03. Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten	Cottbus	09.01.2017
04. Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Cottbus	19.12.2016
05. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Cottbus	08.12.2016
06. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, Dienstleistungen der Bundeswehr	Bonn	02.12.2016
07. Polizeipräsidium Frankfurt/O.	Cottbus	
08. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zossen	
09. Landesamt für Umwelt	Potsdam	14.12.2016
10. Landesbetrieb Forst Brandenburg	Peitz	04.01.2017
11. Landesamt für Bauen und Verkehr	Cottbus	14.12.2016
12. Landesbetrieb Straßenwesen	Cottbus	07.12.2016
13. Industrie- und Handelskammer Cottbus	Cottbus	
14. Handwerkskammer Cottbus	Cottbus	
15. MITnetz Strom	Kolkwitz	21.12.2016
16. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Cottbus	20.12.2016
17. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	Cottbus	12.12.2016
18. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	Cottbus	
19. Deutsche Telekom	Cottbus	15.12.2016
20. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BrgLaD), Abt. Baudenkmalpflege	Zossen	
21. BrgLaD Abt. Bodendenkmalpflege	Cottbus	
22. Amt Neuhausen	Neuhausen	
23. Gemeinde Kolkwitz	Kolkwitz	20.12.2016
24. Stadt Drebkau	Drebkau	05.12.2016
25. Landkreis Spree-Neiße	Forst	09.12.2016
26. Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	Cottbus	
27. Stadtverwaltung Cottbus, FB 23 Immobilien	Cottbus	
28. Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	Cottbus	
29. Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	10.01.2017

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

30. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	Cottbus	
31. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	31.01.2017
32. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Cottbus	
33. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	09.01.2017
34. Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG)	Cottbus	02.12.2016

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Nachfolgend werden die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert).

Sollten Änderungen an den Unterlagen infolge der Stellungnahmen notwendig sein, so sind diese in blauer Schrift formatiert und erläutert.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 25. November 2016 informierten Sie über das laufende Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Waldparksiedlung“. Hier handelt es sich um die von der Stadtverordnetenversammlung Cottbus beschlossene 1. Änderung des von der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Gallinchen beschlossenen und seit 22. März 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bürgerzentrum“, welche unter der o.a. Registriernummer im Raumordnungskataster erfasst ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat bereits die für die Planänderung relevanten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung am 29. Oktober 2015 mitgeteilt und mit Schreiben vom 9. August 2016 zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem neuen Titel „Waldparksiedlung“ Stellung genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen / keine Abwägung erforderlich.

Zielanpassung

Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns zu dem vorliegenden Planentwurf wie folgt:

Der 12,9 ha große Geltungsbereich einer ehemals militärisch genutzten Fläche in Siedlungsrandlage von Gallinchen liegt außerhalb der Gebietskulisse des landesplanerisch gesicherten Freiraumverbundes. Die geplante Festsetzung von ca. 6,9 ha WA-Flächen steht in Übereinstimmung mit dem Ziel 4.5 LEP B-B, wonach die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich ist. Der Anschluss der geplanten Wohnbauflächen an vorhandenes Siedlungsgebiet ist gesichert.

Der Bebauungsplanentwurf „Waldparksiedlung“ (Stand September 2016) ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der B-Plan ist an die Ziele der Landesplanung angepasst.

Freirauminanspruchnahme

In der Planbegründung wird eine Auseinandersetzung mit den für diese Planänderung relevanten Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und hier insbesondere mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Minimierung der Freirauminanspruchnahme gemäß Grundsatz 5.1 LEP B-B vermisst.

Der Grundsatz der Minimierung der Freirauminanspruchnahme ist im B-Plan beachtet.

Diese Tatsache liegt auf der Hand. Sie ergibt sich schon aus der Zielstellung für die Planänderung. Der Planentwurf selbst zeigt das ebenfalls deutlich.

Gegenüber der rechtsverbindlichen Ursprungsfassung wurde die Fläche des Baugebietes deutlich reduziert. Es wird nunmehr Wald erhalten. Die zulässige Bebauungsdichte wurde ebenfalls reduziert.

Im Verhältnis zur ursprünglichen Planung ergibt sich eine deutliche Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme.

Für eine ausführliche Auseinandersetzung wurde bisher kein Erfordernis gesehen.

Die Begründung wird ergänzt. Die erfolgte Minimierung der Freirauminanspruchnahme wird herausgearbeitet.

Flächenbilanz

Das ursprünglich vorgesehene Baufeld 11 (eingeschränktes Gewerbegebiet im Bereich Bunker) ist nunmehr entfallen, der aktuelle Bebauungsplan sieht hier Flächen für Wald vor. Die im Anhang zur Planbegründung vorhandene Flächen- und

Der Hinweis wird beachtet. Die Bilanz in der Begründung wird präzisiert.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen "Waldparksiedlung"
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Überbauungsbilanz sollte parallel hierzu angepasst werden.

Hinweis

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planänderung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Gemäß Artikel 20 des Landesplanungsvertrages ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung über das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu informieren.

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

Vorbemerkungen

Für die Stellungnahme gelten die folgenden Grundlagen:

Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem "Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung" (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 11. Februar 2014 (GVBl. I Nr. 7) Träger der Regionalplanung.

- Entwurf des integrierten Regionalplanes, gebilligt durch die Regionalversammlung am 24. Juni 1999
- sachlicher und räumlicher Teilregionalplan IV "Lausitzer Seenland", Aufstellungsbeschluss vom 19. Dezember 2002
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung", veröffentlicht am 16. Juni 2016 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 24

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen / keine Abwägung erforderlich.

Kartengrundlage

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Verfahren:

Wie schon mehrfach hingewiesen bei Planverfahren der Stadt Cottbus, wird auch in diesem Fall mit einer sehr veralteten topographischen Grundlagenkarte gearbeitet. Die Einordnung des Plangebietes, vor allem in den vorhandenen Bestand ist nur schwer möglich.

Der Hinweis wird beachtet.

Die topographische Grundlagenkarte wurde auf den aktuellen Stand gebracht.

Zu beachten ist, dass nicht die TOP-Karten Grundlage der Planzeichnung sind und dass über die relativ lange Laufzeit der Planung nicht alle Unterlagen ständig laufend gehalten werden müssen.

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Waldeigenschaft

Ich habe Ihr Vorhaben auf die Betroffenheit forstlicher Belange auf der Grundlage des LWaldG (1) geprüft.

Im Geltungsgebiet des B-Planes sind demnach 8,6 ha Wald im Sinne des § 2 des LWaldG im sachlichen und örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus, betroffen.

Der Hinweis ist bereits in der Planung beachtet.

Erfordernis Waldumwandlung

Die Umwandlung vom 0,9 ha Wald in Wohnbaufläche wurde bereits durch mehrere Einzelvorhaben realisiert, der Waldverlust wurde kompensiert.

Die dauerhafte Umwandlung weiterer 7,7 ha Wald in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

Der Hinweis ist bereits in der Planung beachtet.

Umfang Waldumwandlung

Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind gem.

Der Hinweis ist bereits in der Planung beachtet.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

§ 8 LWaldG auszugleichen. Das Kompensationsverhältnis beträgt mindestens 1:1, liegt aber in Abhängigkeit von den Waldfunktionen in der Regel höher.

Im vorliegenden Fall soll der Waldersatz im Rahmen des B-Planverfahren geregelt werden, das bedeutet, dass der B-Plan gem. dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums Infrastruktur und Raumordnung (MIR) (2) waldderechtlich qualifiziert werden muss. Die entsprechenden Einzelheiten müssen damit bis zum Satzungsbeschluss verbindlich geregelt werden.

Das Maß des Ausgleich und Ersatzes wird ausschließlich anhand der dem umzuwandelnden Wald innewohnenden Waldfunktionen ermittelt. Die Art der Bestockung oder der Bodenwert sind dabei nicht von Belang.

Das Kompensationsverhältnis für die Ersatzmaßnahmen, basierend auf der Mehrfachfunktionalität der Waldfunktionen (Nutzwald, Erholungswald) wird auf 1:2 festgesetzt. Damit wurde der geänderten Sachlage Rechnung getragen, dass die Fläche nunmehr nicht im Wasserschutzgebiet liegt (siehe Entwurf S. 3, 2.1 Bindungen). Die Waldfunktionskartierung wurde anlassbedingt korrigiert. Durch die Inanspruchnahme von 7,7 ha Wald ergibt sich die Verpflichtung, eine Erstaufforstung in Größe von 7,7 ha (Grundkompensation im Verhältnis 1:1) zu realisieren. Die noch offene Forderung aus dem überschüssigen Teil der Kompensationsforderung kann wahlweise mit einer erweiterten Ersatzaufforstung erfüllt werden, oder durch Wald verbessernde Maßnahmen (Voranbau) auf dafür infrage kommenden Waldflächen. Die Entscheidung über die Art der Erfüllung trifft hierbei der Vorhabenträger. Die dafür erforderliche Flächengröße wiederum ist abhängig von der Art der Ersatzaufforstung auf 7,7 ha (Grundkompensation). Laub- und Mischwaldpflanzungen werden hierbei finanziell etwas höher bewertet. Dadurch reduziert sich auch der Flächenverbrauch, der über die Grundkompensation hinaus gehende Teil der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen. Genauere Angaben dazu können erst gemacht werden, wenn verbindlich geregelt ist, welche Maßnahmen auf welchen Flurstücken erfolgen werden. Da es bei den auf S. 44 unter Punkt 5.5 genannten Vorrangflächen Flurstücke gibt, die jetzt schon nicht mehr als Ersatz zur Verfügung stehen (Nr. D), kann hier mit weiteren Umverteilungen in Richtung Reserveflächen gerechnet werden.

Umsetzung

Zusätzlich ist für alle Ersatzmaßnahmen eine noch näher zu bestimmende finanzielle Sicherheitsleistung zu hinterlegen. Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laubholz- bzw. Nadelholzkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.

Die gesamte Sicherheitsleistung wird im Erfolgsfall (Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur), jedoch frühestens nach fünf Jahren, zurückgezahlt.

Um für den B-Plan verbindliche Aussagen zur Waldumwandlung treffen zu können, ist die flurstückgenaue Antragstellung für die Waldumwandlungsflächen erforderlich. Die Flächenverfügbarkeit der Ersatz- und Ausgleichsflächen, ist bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme durch unwiderrufliche Sicherung zu gewährleisten.

Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme nach Forstrecht sind zu benennen. Es müssen Aussagen über die

Zwischenzeitlich (d. h. nach dem September 2016) wurden die noch offenen waldderechtlichen Fragen geklärt.

Für die zu realisierende Umwandlung von 7,7 ha stehen 6 Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereiches im Stadtgebiet zur Verfügung.

Diese sind mit der Forstbehörde und der uNB abgestimmt.

Die Begründung wird aktualisiert.

Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgen entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Für die Ersatzflächen liegen mittlerweile Bescheide der Forstbehörde vor. Diese sind Grundlage für die konkreten Maßnahmen.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Erstaufforstungsfläche, die Waldumbaufläche bzw. die Waldrandgestaltung getroffen werden.

Bei der Maßnahmenbeschreibung sind Baumart und Pflanzenzahlen zu benennen, sowie Angaben zur Kulturpflege und Nachbesserung zu machen.

Durchführungsfristen der Ersatzmaßnahmen sind ebenso festzusetzen, wie Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen.

Für die Ersatzflächen müssen die Erstaufforstungsgenehmigungen vorliegen.

Die vertragliche Regelung und Präzisierung dieser Forderungen einerseits bzw. deren qualitätsgerechte Umsetzung andererseits, bilden die Grundlage des Ausgleichs der negativen Wirkungen der Waldumwandlung.

Hinweis

Rechtsgrundlagen

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 33])

2. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums Infrastruktur und Raumordnung(MIR) und des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des §8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 (ABI S. 2189)

Kenntnisnahme

NBB

Bestand

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen dokumentiert.

Realisierung

Nach Auswertung des Bebauungsplans/entwurfs/Flächennutzungsplans/entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Leitungsbestand steht der Planumsetzung nicht grundsätzlich entgegen. Spezielle Regelungen im B-Plan sind nicht erforderlich.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten.

Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit Herrn Staude, Tel.-Nr. (0355) 62005-110, E-Mail: M.Staude@nbb-netzgesellschaft.de oder Frau Jauer, Tel.-Nr. (0355) 62005-115, E-Mail: A.Jauer@nbb-netzgesellschaft.de abzustimmen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Deutsche Telekom Technik GMBH

Bestand

Einen Lageplan des betroffenen Bereiches haben Sie bereits mit unserer Stellungnahme w00000064144152 mit Schreiben vom 15. Juli 2016 erhalten.

In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Realisierung

Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Aus heutiger Sicht besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Notwendigkeit, in dem von Ihnen angezeigten Gebiet, die vorhandene linientechnische Infrastruktur zu erweitern, da gegenwärtig keine Bedarfsanforderung mit Kundenbeziehung existierten.

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Der Leitungsbestand steht der Planumsetzung nicht grundsätzlich entgegen. Spezielle Regelungen im B-Plan sind nicht erforderlich.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen "Waldparksiedlung"
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:

Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen.

Einer Bebauung im Trassenverlauf der Telekommunikationslinie stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technisch und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse.

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 20 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittsplan, Bauablaufplan).

Vorsorglich weisen wir Sie darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.

Ihre weiterführende schriftliche Kommunikation richten Sie bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
PTI 11 Fertigungssteuerung
Zwickauer Straße 41-43
01187 Dresden

alternativ per Email an das Funktionspostfach ptidresden@telekom.de.

Vor der Aufnahme von Arbeiten, bitten wir Sie, uns den Baubeginn bei unserer Außenstelle unseres Ressort PTI 11 in 03044 Cottbus, Heinrich-Hertz-Straße 6, Fax 0355 627 5 779 anzuzeigen.

Über die genaue Kabellage informieren Sie sich bitte vor der Aufnahme von Arbeiten in unserer kostenlosen Online-Anwendung "Trassenauskunft für Kabel der Telekom Deutschland GmbH".

Diese Stellungnahme besitzt eine Gültigkeit von zwei Jahren.

Landkreis Spree-Neiße

Geschossigkeit

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Aus der Sicht des Sachgebietes Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus wird mitgeteilt:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

In den betroffenen Baufeldern ist jeweils zwingend eine zweigeschossige Bebauung vorgeschrieben (siehe Nutzungsschablone). Es ist nicht zutreffend, dass „nicht das konkrete Geschoss (I oder II) definiert ist“.

Ziel der Festsetzung 3 ist es, die strikte Regelung zu

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Die Festsetzung 3 ist zu unbestimmt, da nicht das konkrete Geschoss (I oder II) definiert ist, welches 25% der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes unterschreiten darf. Theoretisch wäre nach der bisherigen Festsetzung auch die Unterschreitung im 1. Geschoss möglich. Hier ist somit eine Auskragung des 2. Geschosses denkbar. In diesem Fall wäre dann die größere Grundfläche im 2. Geschoss.

Die Festsetzung sollte z.B. wie folgt formuliert werden:

" darf das zwingend festgesetzte 2. Vollgeschoss auf bis zu 25 % der Grundfläche ... "

Versiegelungsgrad

Die Festsetzung 7 ist zu unbestimmt und somit nicht zielführend. Sie kann daher entfallen.

flexibilisieren. Bei den dort angestrebten so genannten „Stadtviellen“ ist es durchaus üblich, dass ein Teil der Gebäude „nur“ eingeschossig ist.

Ein Zusammenhang mit der Grundfläche besteht nicht.

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Festsetzung will im Interesse des Bodenschutzes den Versiegelungsgrad reduzieren. Sie ist städtebaulich begründet und damit zulässig.

Bei der Umsetzung hat der Bauherr im Bauantrag vorzutragen, dass eine vollständige Versiegelung von Hofflächen, Zufahrten und Wegen tatsächlich erforderlich ist.

Einfriedungen

Die Festsetzung 10 bezieht sich nur auf die Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für private Straßenverkehrsflächen sind Straßenbegrenzungslinien nicht erforderlich. Aus diesem Grund ist die Festsetzung hinsichtlich der Einfriedungen im Bereich der privaten Straßenverkehrsflächen "... auf die Grenze zwischen privater Straßenverkehrsfläche und Baugebiet ... " zu ergänzen.

Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird für die betroffenen Festsetzungen entsprechend präzisiert.

Stadtverwaltung Cottbus, Grün- und Verkehrsflächen

Stellungnahme zum Entwurf vom 10.01.2017

Die Stellungnahme des FB Grün- und Verkehrsflächen vom 10. August 2016 behält weiterhin Gültigkeit.

Da der Punkt Werbeanlagen keine Erwähnung mehr findet, wird von einer diesbezüglichen Klärung ausgegangen.

Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.08.2016

Straßenrecht

Durch meinen Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen ergeht zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme.

Straßenrechtliche Belange

Der Entwurf des B-Planes weist öffentliche sowie private Verkehrsflächen aus.

Im städtischen Haushalt sind mittelfristig keine Mittel zur Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung eingeordnet.

Die Herstellung der öffentlichen Verkehrsanlagen einschließlich notwendiger Maßnahmen an bereits vorhandenen öffentlichen Straßen soll auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Cottbus und dem Vorhabenträger gesichert werden. Abstimmungen mit dem Vorhabenträger dazu laufen bereits.

Ausgleich

Die Sicherung naturschutzrechtlicher und städtebaulicher Ausgleichsmaßnahmen (s. Seite 22 der Begründung) werden durch gesonderte vertragliche Vereinbarungen gewährleistet und sind nicht Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages.

Abwasser

Die Verfahrensweise zur Einordnung der abwasserseitigen

Kenntnisnahme

Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird geändert.

Nachfolgend ist die Stellungnahme vom 10. August 2016 wiedergegeben.

Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgen entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgen entsprechende

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Erschließung ist als Voraussetzung des Abschlusses des Erschließungsvertrages frühzeitig mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung abzustimmen.

Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Werbesatzung

Verfügt die Stadt Cottbus tatsächlich über eine Werbesatzung

(s. Seite 24 der Begründung - Pkt. 3.2.8

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)?

Der Hinweis wird beachtet. Die Unterlagen werden korrigiert.

Baumpflanzungen

Freiraumplanerische Belange

Die Baumpflanzungen erfolgen in folgender Qualität:

Hochstämme 4xv., m. DB StU 18-20 cm.

Für die vorgesehenen Sträucher ist eine Baumpflanzung entlang der Privatstraßen vorzusehen.

Die in der Pflanzliste angegebenen Baumarten sind auf 5 Arten zu reduzieren. Die Baumarten sind der GALK-Straßenbaumliste, Stand 30.04.2015, zu entnehmen.

Der Hinweis wird beachtet. Auf die Pflanzung wird mittlerweile verzichtet.

Spielplatz

Im Bebauungsgebiet „Waldparksiedlung“ entstehen lt. Angabe 70 Parzellen für Eigenheime.

Es ist dringend erforderlich einen Spielplatz einzuordnen. Der Ortsteil Gallinchen weist derzeit ein Defizit an Spielfläche auf.

Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung und die Begründung werden geändert.

Der Bedarf an Spielplatzfläche in Gallinchen besteht unbestritten.

Der Standort und die Größe wurden abgestimmt. Der Spielplatz wird im Nordwesten des Plangebietes errichtet. So haben auch die Einwohner der angrenzenden Flächen einen Zugang.

Einzelheiten der Umsetzung werden vertraglich geregelt.

Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Realisierung Abwasserentsorgung

Zu o. g. Vorhaben haben wir uns mit der Stellungnahme vom 06.09.2016 geäußert. Die darin aufgeführten Belange bleiben weiterhin gültig. Weitere Informationen und Hinweise zur Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung teilen wir Ihnen ergänzend mit.

Grundlage der **Abwasserentsorgung** ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung AWS) i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus 26.11.2008, in der jeweils geltenden Fassung. (Veröffentlichungen in den Amtsblättern der Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de)

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Die Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 06.12.2016 zu dem oben genannten Vorhaben liegt vor. Die darin gegebenen Hinweise sind zwingend zu beachten!

Der LWG liegt der in den Unterlagen vorhandene Leitungs- und Bestandsplan des Büros CoPI vor, welcher aber keine prüfbare Grundlage zur Freigabe der Ausführung darstellt. In der Beratung zwischen der LWG, dem Investor, dem Amt 70 (Fr. Reinschke) sowie den Planern IngBa und CoPI zum Bauvorhaben am 27.10.2016 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch die Ausführungsplanung der Abwassererschließung durch die LWG als Voraussetzung

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

für die Durchführung der Erschließung freigegeben werden soll. Derzeit sind der LWG noch Unterlagen nachzureichen.

Weiterhin müssen die Schachtnummern bei der LWG eingeholt und in der weiteren Planung sowie Dokumentation verwendet werden.

Vorab wird durch die LWG darauf hingewiesen, dass der südliche Anbindepunkt der Schmutzwasserableitung gemäß der Skizze (Stellungnahme LWG) zu ändern ist.

Am 31.01.2017 findet bei der LWG eine Beratung zur Schmutzwassererschließung statt. Das Amt 70 wird durch Frau Reinschke vertreten.

Grundlage der **Abfallentsorgung** ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 26.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung (Abfallentsorgungssatzung). Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung.

Erschließung Privatstraße

Private Verkehrsflächen:

Zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen (hier: Fahr- und Wegerechte) sind die erforderlichen Voraussetzungen entsprechend der aktuellen Bauordnung rechtlich zu sichern und nachzuweisen. Die Erschließung muss gesichert sein, auch für die Abfallentsorgung. Das heißt, der Eigentümer der Privatstraße veranlasst die Eintragung bezüglich der Befahrung einer privaten Straße mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge der Stadt Cottbus oder derer beauftragter Dritter ins Baulastverzeichnis oder es erfolgt die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch.

Der Hinweis wird beachtet. Es erfolgen entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Die Erschließung auf den privaten Straßen wird rechtlich für alle Versorgungsbetriebe (einschließlich Abfallentsorgung) und die Stadt Cottbus gesichert.

Eine entsprechende Festsetzung im B-Plan erübricht sich in diesem Fall.

Anlage

Anlage:

Stellungnahme LWG vom 06.12.2016

Kenntnisnahme

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Umwelt und Natur

Bodenschutz

Die Servicebereiche des Fachbereichs 72 nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Kenntnisnahme

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Keine Einwände

Wasserschutz

Untere Wasserbehörde

Keine Einwände

Kenntnisnahme

Immissionsschutz

Hinweise:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Fachmarktzentrum.

Potenzieller Anlieferverkehr bei Nutzungen des ehemaligen Fachbaumarktes sollte Berücksichtigung finden.

Im westlichen Bereich, angrenzend an die Kiefernstraße, befindet sich ein Logistikunternehmen (Eichenstraße). Da die verkehrstechnische Erschließung des Logistikunternehmens ausschließlich über die Kiefernstraße erfolgt, sollten die verkehrstechnischen und logistischen Auswirkungen hinsichtlich der beabsichtigten Wohnnutzung geprüft werden.

Das Landesamt für Umwelt ist einzubeziehen.

Der Hinweis ist in der Planung bereits grundsätzlich beachtet.

Zu beachten ist, dass es sich hier (nur) um eine Planänderung handelt. Hinsichtlich der Benachbarung von Wohnnutzung mit dem angrenzenden Fachmarktzentrum ergeben sich also keine grundsätzlichen geänderten Verhältnisse.

Auch werden weiterhin Abstände zwischen den Wohn- und den Gewerbegrundstücken eingehalten.

Hinsichtlich des Logistikunternehmens an der Eichenstraße ändern sich die Verhältnisse ebenfalls nicht. Bei der Genehmigung des entsprechenden Vorhabens wurden die nahe vorhandene und die geplante Wohnbebauung beachtet.

Das Landesamt für Umwelt wurde beteiligt.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Artenschutz

Untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde

Kenntnisnahme

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird seitens der uNB akzeptiert.

Waldumwandlung 1

Weitere Anmerkungen:

1. Im Text wird dargelegt, dass bereits 0,9 ha von insgesamt 8,6-ha Wald (aus der Inanspruchnahme von bereits realisierten Bauvorhaben im B-Plangebiet) ausgeglichen sind.

Forderung:

Darstellung und Nachweis der Waldumwandlungsfläche für 0,9 ha Waldinanspruchnahme ist zu erbringen (Wo? Angabe von Gemarkung, Flur, FS)

2. Seite 21: Zitat:

"Nach vorliegenden Kenntnissen wurden bisher weder die Aufforstungen, noch die Flurgehölzriegel realisiert."

Hinweis:

0,9 ha sind für bereits in Anspruch genommene Waldflächen umwandelt worden. (siehe S. 5)

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Waldumwandlung für die neu errichteten Gebäude wurde im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren mit der Forstbehörde auf der Grundlage des LWaldG geregelt. Die uNB wurde an diesen Verfahren beteiligt.

Für den B-Plan sind nur noch die verbleibenden Waldflächen von Belang.

Das Zitat auf S. 21 bezieht sich allgemein auf die Umsetzung des Ausgleichskonzeptes des ursprünglichen GOP.

Waldumwandlung 2

3. Seite 22:

"Weiterhin sollen die erforderlichen Aufforstungsflächen ökologisch hochwertig bepflanzt und entsprechend gehegt werden."

Forderung:

Im Rahmen der Umsetzung der Waldumwandlung sind im Vorfeld Pflanzpläne aufzustellen, die darstellen, welche Arten, welche Anzahl der einzelnen Arten und welche Biotopstruktur die Waldflächen erhalten sollen. Augenmerk liegt hier auf die Entwicklung von gestuften Waldrändern mittels Strauchpflanzungen, um eine ökologisch hochwertigere Bepflanzung zu erzielen. Die ökologische Wertigkeit kann weiterhin erhöht werden durch das Einbringen von Totholzstapel aus Wurzelstubben sowie Lesesteinhaufen aus Naturstein bzw. der Verwendung von heimischen Wildobstgehölzen und dornigen Sträuchern.

Die Orientierung bei der Artenauswahl erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur.

Die gezielte ökologisch hochwertige Bepflanzung inkl. Entwicklung von Waldrändern im Rahmen der Ersatzaufforstung ist als Festsetzung in den B-Plan zu übernehmen.

Forderung: Die jeweiligen Ersatzaufforstungen sind mit Pflanzplan der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Beginn und Abschluss der Pflanzarbeiten ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Das Zitat auf S. 22 bezieht sich allgemein auf die Umsetzung des Ausgleichskonzeptes des ursprünglichen GOP.

Mittlerweile sind die externen Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der Forstbehörde definiert und rechtlich gesichert.

Die Aufforstungen sind genehmigt. In das waldrechtliche Genehmigungsverfahren ist die uNB einbezogen worden.

Ausgleich / Eingriffsregelung

4. Seite 23:

"Die Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes möglich sind, wird gem. § 1 a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB gewährleistet."

Hinweis:

Welche Ausgleichsmaßnahmen sind damit gemeint? Die

Der Hinweis ist beachtet (Siehe Punkt 4.2.3.1 der Begründung).

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Ersatzaufforstungen sind als einzige Ausgleichsmaßnahme genannt. Es sollte im Text deutlicher herausgestellt werden, dass die ökologisch hochwertige bepflanzten Aufforstungsflächen die einzigen Ersatzmaßnahmen für das B-Plangebiet darstellen.

Bodenschutz

5. Seite 22:

Forderung: Die Verwendung von gas- und wasserdurchlässigen Befestigungen für Hofflächen, Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken ist in der Festsetzung 7 mit zu übernehmen.

Der Hinweis ist beachtet.

Die Festsetzung enthält indirekt bereits diese Forderungen. Nämlich wenn eine Vollversiegelung nicht erforderlich ist, sind die Flächen gas- und wasserdurchlässig zu bauen. In der Begründung (Punkt 3.2.7) ist bereits darauf hingewiesen.

Artenschutz allgemein

6. Im B-Plan (Karte!) ist zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG der Textbaustein: "Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden." als Hinweis/Vermerk mit aufzunehmen. Gleiches gilt für die Bauzeitenregelung und die ökologische Baubegleitung bei Baumaßnahmen während der Brutzeit (auf Antrag).

7. Artenschutz- Stichwort: Waldameisen- siehe Seite 11, GOP von 1997: "Gesichtet wurde die Schwarze Waldameise auf zwei Standorten". Wie ist der aktuelle Stand? Aussage dazu fehlt.

Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung wird ergänzt.

Da es sich (nur) um einen Hinweis handelt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es liegt ein Artenschutzbeitrag vor. Dieser enthält keine Hinweise darauf, dass der B-Plan mit der Schwarzen Waldameise in Konflikt steht. Das ist nachvollziehbar, da die GOP erstellt wurde, als der Bereich noch weitgehend offen war. Mittlerweile ist der Bereich flächendeckend als Wald eingestuft. Die Lebensbedingungen haben sich gegenüber der ursprünglichen Erfassung deutlich geändert.

Ausgleich

8. Seite 35:

"Für die Umweltfaktoren Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie deren Wirkungsgefüge ergeben sich gegenüber dem Ist-Zustand und der vorherig geplanten baulichen Entwicklung gemäß alten B-Plan „Bürgerzentrum“ klare Verbesserungen."

Bitte diesen Satz um den unterstrichenen Baustein ergänzen, damit die Aussage, dass die Verbesserung gegenüber der eigentlich geplanten baulichen Entwicklung der Flächen zu sehen ist, deutlicher wird.

9: Seite 35:

"Zu beachten ist aber, dass die Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der ursprüngliche B-Plan vorsieht, allesamt nicht umgesetzt wurden." Anmerkung UNB: Ein Teil der Ersatzaufforstung wurde umgesetzt (0,9ha). Diese Flächen gehen auch in die Berechnung der noch zu leistenden Ersatzaufforstung ein.

Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird geändert.

Zu beachten ist, dass der GOP hinsichtlich des externen Ausgleichs nur vage Formulierungen enthält, da die Maßnahmenflächen damals nicht bestimmt wurden. Das Thema Waldersatz war noch nicht in der Form aktuell, wie aktuell. Die 0,9 ha Ersatzaufforstung, die bereits realisiert sind, betreffen auch nur den Ersatz nach dem LWaldG. Sie sind u. a. deshalb in ihrer Größenordnung für den Naturschutz nicht relevant.

Kombination Waldersatz - Naturschutz

10. Seite 37:

Der Kombination Waldersatz und Ausgleichsmaßnahmen zum Naturschutz wird von der UNB unter folgenden Bedingungen zugestimmt: Die Forderung aus Nummer 3 (bei der Erstaufforstung ist die Entwicklung von gestuften Waldrändern mittels Strauchpflanzungen erforderlich, um eine ökologisch hochwertigere Bepflanzung als bei einer Normalersatzpflanzung Wald" zu erzielen.) ist umzusetzen. In diesem Fall sind auch die Vorrangflächen aus Tabelle 1 ausreichend; die Reserveflächen (Tabelle 2) werden bei Erfüllung der o.g. Forderung aus Sicht der UNB nicht benötigt.

Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird geändert.

Mittlerweile sind die externen Maßnahmen in Zusammenarbeit mit der Forstbehörde definiert und rechtlich gesichert. Die Aufforstungen sind von der Forstbehörde genehmigt. In diese Genehmigungsverfahren werden die UNB regelmäßig einbezogen.

Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird ergänzt.

Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG)

Grundwasserbeeinflussung

Am 30.11.2016 haben wir Ihr Schreiben vom 25.11.2016

Der Hinweis wurde geprüft.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen "Waldparksiedlung"
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

"Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden" zu o.g. Vorhaben erhalten.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes haben wir am 22.08.2016 eine bergbauliche Stellungnahme abgegeben. Nach Prüfung des Entwurfes September 2016 müssen wir Ihnen mitteilen, dass auf Seite 3 sowie 34 auf eine bergbaubedingte Grundwasserbeeinflussung im Plangebiet hingewiesen wird.

Mit unserer bergbaulichen Stellungnahme zum Vorentwurf haben wir Ihnen folgendes mitgeteilt:

"Der geplante Bereich wird gegenwärtig und prognostisch nicht durch bergbauliche Entwässerungsanlagen der Vattenfall Europe Mining AG beeinflusst."

Bitte ändern Sie diesen Sachverhalt im Entwurf.

Firmierung LEAG

Weiterhin möchten wir Ihnen mitteilen, dass die Vattenfall Europe Mining AG durch Umfirmierung jetzt den Namen "Lausitz Energie Bergbau AG (LE-B)" trägt. Unser neues Abteilungskurzzeichen lautet B-IMV.

Der Hinweis im Entwurf ist der Stellungnahme des LGBR entnommen. Die aktuellen Karten zeigen, dass das Plangebiet unbeeinflusst ist.

Die Begründung wird geändert.

Kenntnisnahme

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

Öffentlichkeit 1

Spielplatz

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Aufstellungsbeschlusses Waldparksiedlung bitte ich um Änderung der derzeitigen Festsetzungen bezüglich des südlichen Waldgürtels im BP-Gebiet.

Notwendig ist hier eine Ausweisung einer öffentlichen Nutzungsfläche für die Erstellung eines Kinderspielplatzes in Form eines Waldspielplatzes. Ich stelle mir hierzu eine Fläche östlich des Bunkers vor, der nach meinen aktuellen Informationen als Ortsbeiratsmitglied im Eigentum der Stadt Cottbus ist.

Unbestritten besteht hier nach den eigenen Ermittlungen der Stadt ein Defizit an öffentlichen Spielflächen in Gallinchen. Durch die Umsetzung dieses weiteren Wohnstandortes in Gallinchen verstärkt sich dieses Defizit, da hier davon ausgegangen werden kann, dass in erheblichem Umfang junge Familien mit Kindern bzw. Kinderwunsch sich in diesem Baugebiet ansiedeln werden.

Der Bedarf besteht darüber hinaus auch aus den bereits vorhandenen Wohnbebauungen, so dass eine Verweisung auf eine Abdeckung des Spielplatzbedarfs auf den privaten Wohnbauflächen nicht ausreichend ist. Durch die zwar unbeabsichtigte, aber in diesem Fall glücklicherweise vorhandenen stadteigenen Waldflächen in der östlichen Nachbarschaft des Bunkers lässt sich hier bei Bevorratung einer Grundstücksfläche von 1000- 1500 qm im Eigentum der Stadt die zukünftige Umsetzung dieser Spielfläche über die planungsrechtliche Sicherung der Fläche als öffentliche Spielfläche sichern.

Es ist daher das Bestreben, dass der Investor hier sämtliche stadteigenen Flächen im B-Plangebiet käufliche erwirbt, dahingehend zu ändern, dass o.g. Flächenvolumen hiervon ausgenommen wird. Da hier nach den beabsichtigten Festsetzungen in diesem Bereich des Bunkers Bauflächen nicht zugelassen, sondern Waldflächen vorgesehen sind, wird hier diese Fläche für den Investor weder notwendig sein für sein Konzept noch entsteht der Stadt ein relevanter Verlust an Einnahmen aus Grundstücksverkauf. Bei einem Mitverkauf wären die Stadt auf eine einverständliche Rückkaufvereinbarung mit dann aktuell nicht bestimmbar Kaufpreisvorstellungen des privaten Grundstückseigentümers angewiesen. Es liegt daher im öffentlichen Interesse erst gar keinen Verkauf dieser Fläche vorzunehmen.

Für die Umsetzung eines "Waldspielplatzes" in der Waldparksiedlung haben sich die Bürger auch im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes ausgesprochen. Die Cima hat hier auch in der öffentlichen Bürgerbeteiligung auf ein Förderprogramm der EU verwiesen, welches ggf. nutzbar gemacht werden könnte. Die von der Verwaltung im Rahmen des Ortsteilentwicklungskonzeptes (vorletzte Fassung) vorgesehene und gekennzeichnete Waldfläche in der Nähe des ehemaligen Praktikermarktes, die nicht im Plangebiet liegt, ist in Privateigentum und daher ungeeignet. In der aktuellen mir vorliegenden Fassung ist diese Fläche daher auch nicht mehr als potenzielle Fläche für einen Waldspielplatz gekennzeichnet.

Aus der hier erbetenen Sicherung einer Fläche für eine öffentlichen Spielfläche im B-Plan ergibt sich für die Stadt keine Verpflichtung einen solchen ungeachtet der Haushaltslage tatsächlich umzusetzen. Eine nachträgliche Änderung des B-Plans wäre nicht nur kostenträchtig,

Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichnung und die Begründung werden geändert.

Der Bedarf an Spielplatzfläche in Gallinchen besteht unbestritten.

Der Standort und die Größe wurden abgestimmt. Der Spielplatz wird im Nordwesten des Plangebietes errichtet. So haben auch die Einwohner der angrenzenden Flächen einen Zugang.

Einzelheiten der Umsetzung werden vertraglich geregelt.

SVV-Beschlussvorlage IV-034/17
Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“
(Änderung BBP „Bürgerzentrum“)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Anlage 2

sondern auch mit erheblichen rechtlichen Risiken im Falle
einer Ablehnung durch künftige private
Grundstückseigentümer verbunden.