

SVV-Beschlussvorlage IV-074/16

Entwurf BBP Gallinchen „Waldparksiedlung“ (Änderung BBP „Bürgerzentrum“)

Auslegungsbeschluss

Anlage 2

Stadt Cottbus

Bebauungsplan „Waldparksiedlung“

Vorentwurf Juni 2016

Abwägungsprotokoll

Hier Gemeinde oder Stadt eingeben

Beteiligung der Behörden

Aufforderung zur
Stellungnahme am

Fristsetzung bis zum 12.08.2016

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Informationsveranstaltung am 03.11.2015

Redaktionsschluss 12.09.2016

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung**Hinweis zum Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

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, Gemeinsame Landesplanungsabt. Ref. GL 4	Cottbus	09.08.2016
02. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Cottbus	
03. Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten	Cottbus	09.08.2016
04. Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Cottbus	12.08.2016
05. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	Cottbus	19.07.2016
06. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Bonn	21.07.2016
07. Polizeipräsidium Frankfurt/O.	Cottbus	19.07.2016
08. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zossen	07.09.2016
09. Landesamt für Umwelt	Potsdam	09.08.2016
10. Landesbetrieb Forst Brandenburg	Peitz	10.08.2016
11. Landesamt für Bauen und Verkehr	Cottbus	29.07.2016
12. Landesbetrieb Straßenwesen	Cottbus	13.07.2016
13. Industrie- und Handelskammer Cottbus	Cottbus	
14. Handwerkskammer Cottbus	Cottbus	
15. MITnetz Strom	Kolkwitz	04.08.2016
16. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Cottbus	26.07.2016
17. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	Cottbus	20.07.2016
18. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	Cottbus	
19. Deutsche Telekom	Cottbus	19.07.2016
20. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale	Zossen	
21. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	Cottbus	12.07.2016
22. Amt Neuhausen, Bauamt	Neuhausen	
23. Gemeinde Kolkwitz, Bauamt	Kolkwitz	
24. Stadt Drebkau, Bauamt	Drebkau	
25. Landkreis Spree-Neiße	Forst	08.08.2016
26. Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	Cottbus	26.07.2016
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	07.08.2016
30. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	Cottbus	26.07.2016
31. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	
32. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Cottbus	19.07.2016
33. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	09.08.2016/ 11.08.2016 Korrektur uWB
34. Vattenfall Europe Mining AG	Cottbus	22.08.2016

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

Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL4

Vorbemerkungen

Die mit Schreiben vom 7. Juli 2016 übergebenen Planungsunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen. **Kenntnisnahme**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für den Planbereich mitgeteilt.

Zum jetzigen Entwurfsstand haben wir folgende Hinweise:

Die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans "Bürgerzentrum" haben sich nicht umsetzen lassen, weshalb eine Planänderung vorgenommen wird. Unter Berücksichtigung der Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 sowie 4.1 des LEP B-B erfolgt in der Planbegründung keine Auseinandersetzung mit dem Gebot von Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Gewerbe

Im südlichen Bereich des Plangebietes ("Bunkerbereich") ist eine Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen (Baufeld 11). Gemäß den Festsetzungen sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe zulässig. Es sollen die bestehenden unterirdischen baulichen Anlagen genutzt werden, was durch die festgesetzte Höhenbegrenzung gesichert wird. Die tatsächliche Nutzung dieser unterirdischen baulichen Anlagen kann dennoch mit störenden Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche verbunden sein.

Daher ist eine Auseinandersetzung mit dem Grundsatz nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG erforderlich, wonach der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sicherzustellen ist. Insofern sind zur Vorsorge gegen Immissionen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Beeinträchtigungen auf schutzbedürftige Gebiete (hier: das Wohnen) soweit wie möglich vermieden werden. Ebenso fordern der Trennungsgrundsatz und das Optimierungsgebot nach § 50 BImSchG eine räumliche Trennung sich gegenseitig ausschließender Nutzungen wie Wohn- und Gewerbegebiete. Vor allem vor dem Hintergrund bestehender Störwirkungen durch zulässigen großflächigen Einzelhandel östlich des Plangebietes gewinnt dieser Belang an Bedeutung.

Der Hinweis wird beachtet. Auf das Festsetzen einer gewerblichen Nachnutzung im B-Plan wird verzichtet.

Entsiegelung

Die angegebene Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet geht von einer flächendeckenden Bebaubarkeit aus (GRZ 1,0). Um den angestrebten Übergang in die offene Landschaft zu realisieren, könnte hier durch Entsiegelung den grünordnerischen Festsetzungen gemäß Umweltbericht entsprochen werden.

Der Rückbau des Bunkers als Entsiegelungsmaßnahme ist wegen des Verhältnisses von (Kosten-) Aufwand und Nutzen unrealistisch.

Nachbemerkungen

Eine Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes bezüglich der Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt mit der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Kenntnisnahme

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Grundwasser

Montanhydrologie

Das Planungsgebiet liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung. Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbaulichen Beeinflussung sind direkt an die

Vattenfall Europe Mining AG
Vom-Stein-Straße 39
03050 Cottbus

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Vattenfall Europe Mining AG wurde beteiligt.

Nachbemerktungen

Geologie:

Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. 111 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

Die Hinweise betreffen nicht den B-Plan.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst

Kampfmittelverdacht

Zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Eine Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Übungsgelände mit ehemaligen Schießbahnen.

Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

Unter der Reg./RPL-Nr.: 201542450000 wurde bereits ein Wohngebiet mit 52 Parzellen beantragt. In der beigelegten Kopie ist die Entscheidung der Notwendigkeit von Kampfmittelräummaßnahmen dokumentiert. Bei einigen Einzelanträgen auf Grundstücksüberprüfungen existieren weitere Stellungnahmen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD). Bisherige Freigaben ab dem Jahr 2000 haben entsprechend den Räumstellenprotokollen der Fachfirmen oder den Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen des KMBD weiterhin Gültigkeit.

Der Hinweis auf den Kampfmittelverdacht wird beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

Anlage

Anlage: Kopie Stellungnahme KMBD an INGBA Ingenieurgesellschaft mbH vom 11.05.2016

Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.

Eine Überprüfung Ihres vorgenannten Antrages hat ergeben, dass sich Ihre o.g. Vorhaben in einem Gebiet befinden, in dem eine Kampfmittelbelastung bekannt ist. Eine pauschale Munitionsfreigabe kann ich Ihnen daher nicht bescheinigen.

Sie ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung

durch eine Fachfirma erreichbar. Ich empfehle die vollständige Flächen sondierung aller für die Erschließung notwendigen Flächen.

Eine Finanzierung der Kampfmittelräumung aus Landesmitteln kann ich Ihnen nicht in Aussicht stellen.

Es besteht die Möglichkeit, dass Sie selbst eine Kampfmittelräumfirma beauftragen. Sofern Sie sich zu dieser Lösung entschließen, zeigen Sie bitte den Beginn und den Abschluss der Sucharbeiten bei der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde an. Das beauftragte Unternehmen soll ein Abschlussprotokoll mit der Darstellung der geräumten Fläche und Einbeziehung der geborgenen Kampfmittel vorlegen.

Landesamt für Umwelt

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG §126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise übergeben.

Kenntnisnahme

Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Kenntnisnahme

Immissionsschutz Vorbemerkungen

Sachstand:

Kenntnisnahme

Mit der Planung wird für den Geltungsbereich des bisher nur vereinzelt umgesetzten B-Planes „Bürgerzentrum“ der Gemeinde Gallinchen eine Änderung/Neuplanung angestrebt. Das ursprüngliche Konzept zur Ansiedlung eines Allgemeinen Wohngebietes wird weiterhin aufrechterhalten, jedoch stärker auf die Errichtung von Einzelhäusern mit maximal 2 Wohnungen ausgerichtet. Auf die bisher angestrebte Ansiedlung von Gemeinbedarfsnutzungen (Kindergarten, Sport) im Südosten des Plangebietes wird verzichtet. Für den Standort des bestehenden, ehemals militärisch genutzten Bunkers ist nunmehr eine eingeschränkte Gewerbenutzung (GEe) geplant.

Immissionsschutz

Plan-Vorentwurf:

Ausgehend von der aktuell planungsrechtlich gesicherten und durch Bestand geprägten Wohngebietsnutzung sind gegen das Planvorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken erkennbar.

Der geplante Erhalt von Waldflächen im Südosten des Plangebietes wird ausdrücklich befürwortet, auch wenn dieser eine vorrangig visuelle Schutzfunktion gegenüber den angrenzenden Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel übernimmt.

Bei dem nordwestlich lokalisierten Speditionsunternehmen handelt es sich um eine Gewerbenutzung, deren zulässiges Störpotential bereits unter Beachtung der im Umfeld vorhandenen Wohngebiete eingeschränkt ist. Die betrachtete Planung stellt keine Heranführung schutzbedürftiger Nutzungen dar. Der Emissionsschwerpunkt (Laderampen) des Unternehmens befindet sich ca. 200 m entfernt von den nächstgelegenen WA-Bauflächen der Baufelder 4 bzw. 5 und wird als ausreichend eingeschätzt.

Hinsichtlich des geplanten Baufeldes 11 zur Nachnutzung des Bunker-Geländes wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der jeweiligen Bauzulassungsverfahren eine Einzelfallprüfung erfolgt. Der geplanten Einschränkung des Nutzungsumfanges, konkret den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird grundsätzlich zugestimmt.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum

Die Hinweise werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt.

Auf die Nachnutzung des Bunkers für Gewerbliche Zwecke wird im B-Plan verzichtet. Die grundsätzliche Machbarkeit aus Immissionsschutzgründen wird zur Kenntnis genommen.

Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung wird gebeten.

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Vorbemerkungen

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.

Die dauerhafte Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind gem. §8 LWaldG auszugleichen. Das Kompensationsverhältnis beträgt mindestens 1:1, liegt aber in Abhängigkeit von den Waldfunktionen in der Regel höher.

Waldersatz

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. Das begrüßen wir, weil bei einer derartigen Verfahrensweise ein flächiger Waldersatz gebracht wird.

Als gesichert gilt, dass das Kompensationsverhältnis für die Ersatzmaßnahmen, basierend auf der Mehrfachfunktionalität der Waldfunktionen (Nutzwald, Erholungswald, Wald im Wasserschutzgebiet) bei **1:2,5** liegen wird. Mit der Erstaufforstung von 8,6 ha werden demnach schon ca. 50% der Ersatzforderungen abgegolten. Die andere Hälfte kann wahlweise mit einer weiteren Ersatzaufforstung von ca. 8,5 ha erfüllt werden, oder durch Wald verbessernde Maßnahmen (Vorانبau) auf einer ca. 9,7 ha großen und dafür infrage kommenden Waldfläche. Diese ist von Ihnen zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist für alle Ersatzmaßnahmen eine noch näher zu bestimmende finanzielle Sicherheitsleistung zu hinterlegen, die dem Wert der Maßnahmen entspricht. Die gesamte Sicherheitsleistung wird im Erfolgsfall (erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur), jedoch frühestens nach fünf Jahren, zurückgezahlt.

Im Laufe des weiteren Verfahrens werden wir unsere Forderungen entsprechend der von Ihnen getroffenen Wahl verbindlich festsetzen. Das wird in enger Absprache mit Ihnen erfolgen.

Voraussetzung dafür ist die flurstückgenaue Antragstellung für die Waldumwandlungsflächen. Gleiches gilt natürlich auch für die Beantragung der Erstaufforstungsgenehmigung.

Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen:

(1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl I S.137) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I S. 175, 184)

(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 (ABl S. 2189)

Kenntnisnahme

Im B-Plan wird mit der erforderlichen Tiefe der Belang „Waldersatz“ gelöst.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Inanspruchnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt geht davon aus, dass der Waldersatz, wie in vergleichbaren Fällen im Verhältnis 1 : 1 zu erbringen ist.

Der vorhandene Wald besitzt im Vergleich zu anderen Waldflächen noch keine besondere Qualität für die Erholung. Er liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Einzelheiten zur Realisierung der Ersatzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt und vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert.

Flächen, die für Ersatzmaßnahmen geeignet sind, sind in einer ausreichenden Größenordnung vorhanden.

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

Bestand

Der vorhandene Leitungsbestand wurde für den gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt.

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich.

Der Bestand wird beachtet. Anforderungen an die Inhalte des B-Planes sind nicht erkennbar. Weitere Einzelheiten sind Gegenstand der Ausführungsplanungen.

Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir jedoch konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf.

Standorte für entsprechend der Bedarfsentwicklung notwendige Trafostationen und Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Hinweis

Hinweis Planungsbüro: In der Stellungnahme folgen weitere Ausführungen, die die Realisierung betreffen. Diese werden beachtet.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG

Trinkwasser

Den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte den zusätzlich beigefügten Lageplanauszügen aus unseren Bestandsunterlagen. Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert.

Die Planung der inneren Erschließung ist durch das Ingenieurbüro CoPI im Auftrag der LWG abgeschlossen.

Zusätzlich sind für die Baufelder 1 und 2 Trinkwasser-Hausanschlüsse, ausgehend von der Versorgungsleitung 200 PVC in der Kiefernstraße, herzustellen.

Sofern das Baufeld 11 Trinkwasser benötigt, ist dies durch die Errichtung eines Trinkwasser-Hausanschlusses, ausgehend von der Versorgungsleitung 200 PVC Am Gewerbepark, möglich. Der Trinkwasserdruck ist für die vorgesehene maximal zweigeschossige Bebauung ausreichend.

Die Versorgungbarkeit mit TW ist gegeben.

Der Bestand wird beachtet. Anforderungen an die Inhalte des B-Planes sind nicht erkennbar.

Weitere Einzelheiten sind Gegenstand der Ausführungsplanungen.

Schutzgebiet

Auf Seite 25 ist bitte der Absatz "nachrichtlich Wasserschutzgebiet" in Abschnitt 3.2.9 wie folgt zu ersetzen:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf. Insbesondere ist die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.03.2004, GVBl. II, S. 266, 326, zu beachten.

Abweichend von der Stellungnahme wurde festgestellt, dass das Plangebiet nicht mehr in der Wasserschutzzone liegt.

Die Planunterlagen werden angepasst.

Abwasser

Die Schmutzwasserableitung ist über den Feldweg gesichert. Bitte beachten Sie, dass der in der Kiefernstraße befindliche Schmutzwasserkanal 200 PVC aufgrund seiner geringen Tiefenlage für eine weitere Erschließung nicht geeignet ist. Dies hatten wir der Stadt Cottbus und dem Investor bereits mehrfach mitgeteilt.

Die LWG hat in Abstimmung mit der Stadt Cottbus im Jahr 2015 einen Planungsauftrag zur schmutzwasserseitigen Erschließung des Baugebiets ausgelöst. Zwischenzeitlich wurde die Planung gestoppt.

Der bisherige Planungsstand (Entwurfsplanung mit Stand 04/2016) wurde dem Investor gegen Kostenersatz zur weiteren Verwendung angeboten. Dazu gibt es bisher aber keine verbindliche Übernahmebereitschaft.

Die Erschließung erfolgt über einen inneren Ring und beinhaltet auch den Anschluss der bereits verkauften Grundstücke der Bauherren Koitschka und Rothbart.

Das Baufeld 11 war bisher noch nicht in den Planungen enthalten und wurde daher noch nicht betrachtet. Dieses Baufeld kann über die Gewerbeparkstraße erschlossen werden.

Das Wohngebiet kann abwasserseitig entsorgt werden..

Der Bestand wird beachtet. Anforderungen an die Inhalte des B-Planes sind nicht erkennbar.

Weitere Einzelheiten sind Gegenstand der Ausführungsplanungen.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten oder zu versickern.

Der Hinweis wird beachtet.

Löschwasser

Löschwasserversorgung für den Grundschutz:

Löschwasser für den Grundschutz wird aufgrund des Löschwasservertrages mit der Stadt Cottbus in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich des Bebauungsplangebiets in Höhe von maximal 96 m³/h vorgehalten.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Dienstbarkeiten

Private Verkehrsflächen:

Für die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den privaten Erschließungsstraßen ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG notwendig.

Der Hinweis wird bei der Realisierung beachtet.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

Gasversorgung

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, Querschlüge, 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.

Nach Auswertung der Bebauungsplans/ -entwurfs/ Flächennutzungsplans/ -entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5m 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

Leitungsbestand ist nur im Straßenraum außerhalb des Geltungsbereichs vorhanden

Die Ausführungen betreffen nicht die Planinhalte.

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.

Hinweis

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.

Kenntnisnahme

Telekom

Bestand

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.

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 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

Der Bestand wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet ist versorgbar. Auswirkungen auf den B-Plan ergeben sich nicht.

Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.

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.

Planung

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
011 87 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 5779 anzuzeigen.

Die Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.

Hinweis

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“.

Sollten Sie noch keinen Zugang zu unserer Online-Anwendung haben, so senden wir Ihnen kurzfristig die notwendigen Unterlagen zu.

Bei einer Auskunft in Papierform kann es unter Umständen zu längeren Wartezeiten kommen. Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Auskunft dann kostenpflichtig ist.

Diese Stellungnahme besitzt eine Gültigkeit von zwei Jahren.

Kenntnisnahme

Landkreis Spree - Neiße

Gewerbegebiet

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

Es wird empfohlen, den Übersichtslageplan zur besseren Einordnung des Plangebietes zu aktualisieren.

Die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes kann nicht mit der darunterliegenden Waldfläche bzw. mit dem Allgemeinen Wohngebiet (zeichnerisch) überlagert werden, auch wenn für das GEE das "Untergeschoss" gemeint ist. Eine vertikale Gliederung ist nur innerhalb eines Baugebietes möglich. Daher ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung des GEE in einer Nebenzeichnung darzustellen.

Da im Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen geregelt werden, sind auch für das Baufeld 11 Baugrenzen zu ergänzen. Wenn keine Baugrenzen festgesetzt werden sind Hauptanlagen unzulässig.

Die Hinweise werden beachtet. Auf das Gewerbegebiet wird verzichtet.

Pflanzung

Für die Festsetzung 7 ist ein planungsrechtlicher Bezug zu wählen. Da die Größe der Grundstücke nicht festgesetzt wird, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich insgesamt ausreichend ist. Daher ist z.B. die überbaubare Grundstücksfläche als Bezugsgröße zu wählen.

Auf die in Festsetzung 7 vorgesehen Pflanzung wird zukünftig verzichtet.

Im Übrigen war die Grundstücksbreite für den betroffenen Pflanzstreifen bestimmt und damit auch ein Grundstücksbezug.

Hinweis

Aus Sicht des **Sachgebietes untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde** sowie des **Sachgebietes untere**

Kenntnisnahme

Wasserbehörde gibt es keine Einwendungen zum vorgelegten Vorentwurf.

Stadtverwaltung Cottbus, Grün- und Verkehrsflächen

Straßenrecht

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

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.

Es wird für den Ausgleich ein (u. U. separater) Vertrag geschlossen.

Abwasser

Die Verfahrensweise zur Einordnung der abwasserseitigen Erschließung ist als Voraussetzung des Abschlusses des Erschließungsvertrages frühzeitig mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung abzustimmen.

Der Hinweis wird beachtet.

Werbesatzung

Verfügt die Stadt Cottbus tatsächlich über eine Werbesatzung (s. Seite 24 der Begründung - Pkt. 3.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)?

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.

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.

Bei einer Eigenheimbebauung kann davon ausgegangen werden, dass für die Altersgruppe 3-6 Jahre, die im Nahbereich der Wohnungen versorgt werden sollten, ein Bedarf von 0,25 m² je EW besteht. Großzügig gerechnet kann mit einer Einwohnerzahl von 200 EW gerechnet werden (2,2 EW je HH und einige Gebäude mit Einliegerwohnung). Das entspricht einer Nachfrage aus dem Gebiet von 50 m² Spielplatzfläche. Die „wünschens-werte“ Größe eines entsprechenden Spielplatzes wird mit 150 m² Nettofläche angegeben. Für die Begrünung sind dazu zusätzlich 50% bis 100% Fläche anzusetzen.

Es ist erkennbar, dass ein entsprechender Spielplatz einen Einzugsbereich aufweist, der deutlich größer ist, als das Wohngebiet.

Zu kleine unattraktive Spielplätze werden nicht angenommen und verursachen nur Kosten.

Im vorliegenden Fall werden die Wohngrundstücke einen relativ großen Freiflächenanteil aufweisen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass dem Trend, Spielmöglichkeiten auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, auch im B-Plangebiet gefolgt wird, was die

tatsächlich zu erwartende Nachfrage nicht unerheblich reduziert.

Für die übrigen Altersgruppen ist der Bedarf je EW größer. Aber die sinnvolle Mindestgröße eines entsprechenden Spielplatzes ebenfalls (z. B. für die Gruppe 6 bis 12 Jahre liegt diese bei 1.000 m²).

Der Investor kann nicht verpflichtet werden einen öffentlichen Spielplatz herzustellen.

Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Abwassersatzung

Zum o. g. Vorhaben sind folgende Voraussetzungen und Bedingungen zu erfüllen, die unmittelbar Auswirkungen auf die Planinhalte haben. Bitte um Beachtung der Informationen und Hinweise in der Begründung der vorliegenden Entwurfsfassung.

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 28.07.2016 zu dem oben genannten Vorhaben liegt vor. Die darin gegebenen Hinweise sind zwingend zu beachten!

Kenntnisnahme.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung für das Baugebiet "Waldparksiedlung" ist über den Feldweg gesichert.

Der vorhandene Schmutzwasserkanal 200 PVC in der Kiefernstraße ist aufgrund seiner geringen Tiefenlage für die weitere Erschließung nicht geeignet. Dies wurde den zuständigen Fachbereichen und dem Investor, Herrn Schröter, bereits mehrfach durch die LWG mitgeteilt.

Die Schmutzwassererschließung erfolgt über einen inneren Ring und beinhaltet auch den Anschluss der bereits verkauften Grundstücke der Bauherren Koitschka und Rothbart.

Das Baufeld 11 war bisher noch nicht in den Planungen enthalten und wurde daher noch nicht betrachtet.

Sollte dort Schmutzwasser anfallen, kann das Baufeld über die Straße Am Gewerbepark erschlossen werden.

Die Hinweise werden bei der Planumsetzung beachtet. Grundsätzlich ist die Abwasserentsorgung gesichert.

Realisierung

Im Jahr 2015 hat die LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG einen Planungsauftrag zur schmutzwasserseitigen Erschließung des Baugebiets an das Büro CoPI ausgelöst. Dies war mit der Stadt Cottbus und dem Investor abgestimmt. Die Planung wurde zwischenzeitlich gestoppt.

Der bisherige Planungsstand (Entwurfsplanung mit Stand April 2016) wurde dem Investor gegen Kostenersatz zur weiteren Verwendung angeboten. Dazu gibt es bisher aber keine verbindliche Übernahmebereitschaft.

Die abwassertechnische Planung der LWG für die innere Erschließung sollte durch den Erschließungsträger übernommen werden. Anderenfalls ist die abwassertechnische Planung grundsätzlich mit der LWG abzustimmen.

Die abwassertechnische Erschließung wird im Rahmen der Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor, Herrn Schröter, geregelt. Darin wird die Ablösung der Kanalanschlussbeiträge auf Basis der Kanalanschlussbeitragssatzung der Stadt Cottbus (KABS)

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

vereinbart. Sollte die KABS vor dem Vertragsabschluss aufgehoben werden, so ist der Vertrag für den 1. Bauabschnitt anzupassen. Die Übergabe der Leitungen erfolgt über eine Anlagenübertragungsvereinbarung.

Niederschlagswasser

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht möglich. Es ist daher vollständig auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Die Hinweise werden darüber hinaus bei der Vorhabenplanung beachtet.

Privatstraßen

Für ggf. erforderliche Entsorgungsleitungen in den privaten Erschließungsstraßen ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG notwendig.

Die Hinweise werden darüber hinaus bei der Vorhabenplanung beachtet.

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.

Alle Grundstücke auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Wohngebiet sind so herzustellen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll- und Sperrmüllabfälle sowie der Wertstoffe mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen erfolgen kann. Daher sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen nach den Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung einzuhalten. Öffentliche Wertstoffcontainerstandplätze für die Altglasentsorgung sind u.a. in Gallinchen am Feldweg/Feuerwehr zu nutzen.

Zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen (hier: Wege- und Fahrrechte auf privaten Straßenverkehrsflächen) sind die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten im Grundbuch rechtlich zu sichern und nachzuweisen.

Beleuchtung

Die Stadt Cottbus zeichnet sich nur für die **Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze** verantwortlich. Eine entsprechende Beleuchtungsplanung ist beim Betreiber der öffentlichen Straßenbeleuchtung, der Alliander Stadtlicht GmbH, in den einzelnen Stufen vorlage- und zustimmungspflichtig.

Die Hinweise werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Straßenreinigung/Winterdienst

Zu den Belangen Straßenreinigung/Winterdienst gibt es nichts anzumerken. Da es sich um Straßen in einem Wohngebiet handelt, werden diese als reine Anliegerstraßen deklariert. Somit werden die Reinigungspflichten den Anliegern übertragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sollte es doch in Zukunft anders sein, dann sind die Straßenbreiten in den öffentlichen Straßen, angegeben mit 9,5- 11m im Bebauungsplan S. 9, ausreichend, um eine Straßenreinigung und/oder Winterdienst auf der Fahrbahn durchzuführen.

Anlage

Anlage: Stellungnahme LWG vom 28.07.2016

Die Stellungnahme ist bekannt

Anfrage zur Abwasserentsorgung für das Vorhaben Cottbus-Gallinchen, Bebauungsplan "Waldparksiedlung im Bereich Kiefernstraße/Feldweg"

Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr

Vorbemerkungen

Mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hatten Sie uns die Antragsunterlagen für das oben angegebene Vorhaben zugereicht. Auf konkrete Fragestellungen haben Sie verzichtet. Die nachfolgende Stellungnahme der Brandschutzdienststelle widmet sich somit ausschließlich den Belangen des abwehrenden Brandschutzes:

Wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, ist bei der zukünftigen Nutzung des Gebietes von einer Wohnbebauung auszugehen.

Nach § 4 (1) BbgBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind. Somit bezieht sich die hier abgegebene Stellungnahme der Brandschutzdienststelle nur auf die Sicherung der erforderlichen Zufahrten sowie der Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung.

Kenntnisnahme

Zugang

1. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zum zukünftigen Wohngebiet „Waldparksiedlung“ müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden. Das Parken an der geplanten Erschließungsstraße ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.

Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.

Die Hinweise betreffen nicht die Festsetzungen des B-Planes.

Sie werden bei der Planumsetzung beachtet.

Löschwasser

2. Löschwasserversorgung

Für Baubauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl 3 überschreiten, so ist der Löschwasserbedarf auf 96m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu erhöhen.

Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150m betragen.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand gerade realisierbar ist.

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürfen keine besonderen Hindernisse, wie Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern.

Die Löschwasserversorgung ist nach Aussage der LWG gesichert.

Nachbemerkung

Um die Umsetzung der Maßnahmen sowie der weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle in Augenschein nehmen zu können, wird seitens der Brandschutzdienststelle darum gebeten, über den weiteren Verlauf der baulichen Maßnahmen informiert zu werden.

Der Hinweis wird beachtet.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

Altlasten

Vielen Dank für die Übermittlung Ihrer Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren.

Der Hinweis zu den Altlasten wird beachtet.

Die Servicebereiche des Fachbereichs 72 nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befindet sich im Altlastenkataster eine Altlastenkennzeichnung mit der Reg.-Nr. 011952 0020. Dabei handelt es sich um einen sanierten Altstandort (Tankstelle, Tanklager MfS, Bunkersystem). Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegen keine Untersuchungs- bzw. Sanierungsunterlagen vor.

Wasserschutzgebiet 1

Untere Wasserbehörde (siehe auch Korrektur unten!)

Das Gebiet ist nicht mehr Teil des Wasserschutzgebietes.

Zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes "Waldparksiedlung" nimmt die untere Wasserbehörde wie folgt Stellung:

1. Das geplante Gebiet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf und unterliegt den dort geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Verordnungen und Regelwerken.

Die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes sowie die geltenden gesetzlichen Bestimmungen und Regelwerke für Wasserschutzgebiete sind zu beachten und einzuhalten.

Nach § 4. Nr. 26 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.03.2004 und nach der RiStWag darf Niederschlagswasser von Verkehrsflächen nicht versickert werden. Ausgenommen sind das Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und das oberflächige großflächige Versickern des auf Straßen, Plätzen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone.

Versickerung

2. Da die Planungsunterlagen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens allgemein gehalten sind wird darauf hingewiesen, dass sich für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ein Genehmigungserfordernis ergeben kann. Dazu ist die untere Wasserbehörde zu konsultieren.

Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

Nach bisherigem Kenntnisstand steht der Versickerung nichts im Wege.

Sofern das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Grundstücke versickert werden soll ist zu beachten, dass bei der Auslegung und Errichtung der Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen u. ä.) die geltenden Vorschriften und technischen Regelwerke zu beachten und einzuhalten sind.

Dies gilt insbesondere für den Mindestabstand zum Grundwasser, d. h. zum maximalen Grundwasserstand. Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Versickerungsanlagen über Medienleitungen (Trinkwasserleitung etc.) ist nicht zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass für derartige Anlagen u. U. ein Genehmigungserfordernis bestehen kann.

Schmutzwasser

3. Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung ist über die öffentliche Kanalisation abzusichern [§ 56 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – vom 31.07.2009 (BGBl. I, Nr.51, S.2585) und § 66

Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung beachtet.

des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr.20)].

Hierzu ist ein Antrag zur Herstellung eines Grundstücksanschlusses für die Ableitung von Schmutzwasser bei der Stadt Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Karl- Marx- Straße 67, 03044 Cottbus, einzureichen. Gemäß § 7 der Abwassersatzung der Stadt Cottbus in der jeweils gültigen Fassung (veröffentlicht im Amtsblatt und unter www.cottbus.de) besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Der Grundstücksanschluss hat gemäß der Abwassersatzung i. V. m. § 8 der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB-A) fachgerecht zu erfolgen.

Wassergefährdende Stoffe

4. Bei Anlagen mit und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z. B. Ölheizungen, sind die erhöhten Anforderungen aufgrund der Trinkwasserschutzzone zu beachten und einzuhalten.

Die Hinweise werden bei der Planung und im Betrieb beachtet.

Auskunft Grundwasserstand

5. Hinweis: Auskunft zum maximalen Grundwasserstand erteilt das Landesamt für Umwelt, Referat W12, Postfach 601061, 14410 Potsdam.

Kenntnisnahme

Grundwasserhaltung

6. Hinweis: Im Rahmen von Baumaßnahmen können Grundwasserhaltungen (GWH) erforderlich machen.

Die Hinweise werden bei der Planung beachtet.

Dabei ist zu beachten, dass nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), §§ 8 - 10, 12, 48, 49 und dem Brandenburgischen Wassergesetz vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr.20), § 29. das Entnehmen, Zutagefördern und Ableiten von Grundwasser erlaubnispflichtig ist.

Zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Grundwasserhaltung sind folgende Mindestangaben und Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor dem geplanten Beginn der Grundwasserhaltung (min. 1 Monat, § 49 WHG) einzureichen:

1. Bezeichnung der Maßnahme
2. Gewässernutzer (Betreiber der GWH und Bauherr mit Namen und Adresse)
3. Übersichtsplan und Lageplan
4. Angaben zur GWH-Anlage
5. Grundwasserfördermengen
6. Grundwasserabsenkungsbeträge in m
7. Grundwasserabsenkungsreichweite in m
8. Dauer der Grundwasserhaltung (Zeitraum von- bis) in Tagen
9. Angaben zum Verbleib des geförderten Grundwassers (Ableitung, Versickerung , Weiterverwendung)
10. Gegebenenfalls Angaben zur Beschaffenheit des Grundwassers (Altlastenstandorte)
- 11 . Angaben zu ggf. eintretenden oder zu erwartenden Benachteiligungen bzw. Beeinträchtigungen Dritter (anderer Gewässernutzer, Bauwerke)

Immissionsschutz

Immissionsschutz

Hinweis:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Fachmarktzentrum - Anlieferverkehr des ehemaligen Fachbaumarktes sollte Berücksichtigung finden. Das Landesamt für Umwelt ist einzubeziehen.

Das LfU wurde beteiligt. Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Artenschutz

Untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit allen relevanten Artengruppen zu erarbeiten. In allen Bewertungen

Ein Artenschutzbeitrag wurde erstellt und mittlerweile mit der uNB abgestimmt.

ist Bezug auf den §44 BNatSchG zu nehmen und Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen darzulegen. Für verbleibende Konflikte sind die fachlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 BNatSchG darzulegen.

Gehölzschutz

Weitere Anmerkungen:

Seite 3, 2 Rahmenbedingungen, 2.1 Bindungen:

"Im Plangebiet befinden sich Gehölze, die der Baumschutzsatzung der Stadt Cottbus unterliegen."

... "Die gesamte bisher nicht bebaute Fläche des Plangebietes ist als Wald einzustufen."

Hier ist aus meiner Sicht Klärung nötig. Wo wird differenziert? Welche Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung und welche Bäume sind Wald? Im Text wird immer wieder darauf hingewiesen, dass die gesamte nicht bebaute Fläche als Wald einzustufen ist (siehe S. 20). Die Baumschutzsatzung findet demnach keine Anwendung?

Der Hinweis wird beachtet. Allerdings sind einige Grundstücke bereits von der Waldeigenschaft befreit. Bäume, die dort erhalten wurden können unter die Baumschutzsatzung fallen.

Artenschutz

Seite 4, 2.3 Ausgangssituation und Seite 26, 4 Umweltbericht 4.1 Einleitung

Bunkerbauwerk ... Zustand ermöglicht Nachnutzung ... Der Bunker soll als eingeschränktes GE- Gebiet festgesetzt werden.

Vor Festsetzung ist zu prüfen, ob dieser Zielstellung artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen. Alte unterirdische Bunkeranlagen werden von Fledermäusen gerne als Quartier z. B. zur Überwinterung genutzt. Nur ein artenschutzfachliches Gutachten kann in dieser Fragestellung Klärung bringen.

Forderung: Für das gesamte B-Plangebiet und im Besonderen für die für eine Nachnutzung vorgesehene Bunkeranlage ist ein aktueller artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.

Auf die Festsetzung zur Nachnutzung wird verzichtet. Ein Fachbeitrag liegt vor.

Umweltbericht

Seite 20

"Insgesamt scheinen die grünordnerischen Festsetzungen aus heutiger Sicht sehr ambitioniert."

Bitte um Umformulierung, da in dieser Aussage subjektive Wertung steckt. Ein Umweltbericht soll sachlich und fachlich den Zustand der Umwelt sowie die Auswirkungen des B-Planes auf diese ermitteln und bewerten - mehr nicht.

Der Hinweis wird beachtet. Es handelt sich um ein Zitat und betrifft den alten B-Plan.

Grüner Ring

Seite 21 , Textliche Festsetzung 7 "Grüner Ring":

Die uNB begrüßt die Formulierung der Festsetzung zur Anpflanzung von 2 Großbäumen und 5 Sträuchern je Grundstück als anteiligen Ausgleich für die Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Schutzgüter aus Natur und Landschaft.

Forderung: Die Pflanzliste aus dem ehemaligen GOP ist zu überarbeiten und an den Gemeinsamen Erlass des MIL und MUGV von September 2013 zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur (Anlage 1) anzupassen.

Der Hinweis auf Seite 2 (unten) zur Bindung der Pflanzung aus Festsetzung 7 an einheimische standortgerechte Pflanzen bestätigt dies.

Die Stadt verzichtet auf die Pflanzfestsetzungen, da die Umsetzung nur schwer durchsetzbar ist.

Eine Pflanzliste erübrigt sich.

Ausgleich extern

Seite 22, Hinweis: Ausgleich extern

... wird durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB sichergestellt ... analog wird mit dem nach Landeswaldgesetz erforderlichen Ersatzaufforstungen verfahren.

Forderung: Dieser Sachverhalt ist im Fortgang der Planung inhaltlich zu konkretisieren. Der Nachweis der

Die uNB wird in die Definition der Ausgleichsflächen einbezogen.

Ersatzaufforstung ist der UNB vorzulegen.

Methodik

Seite 26, 4 Umweltbericht, 4.1 Einleitung:

"Da der vorliegende B-Plan nur geändert wird, messen sich die Eingriffe in die Schutzgüter, die durch die Planänderung hervorgerufen werden, nicht am gegenwärtigen Ist-Zustand des Plangebietes, sondern an den durch den ursprünglichen B-Plan gegebenen Rechten."

siehe auch Seite 30:

"Der ursprüngliche Zustand ist im Grünordnungsplan, der die Umweltprüfung beim ursprünglichen B-Plan übernimmt, dargestellt."

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dieser Vorgehensweise nicht zu. Begründung: Der B-Plan "Bürgerzentrum" stammt aus dem Jahre 1998. Seit dem sind 18 Jahre vergangen. In diesem planungsrelevant langen Zeitraum haben sich wesentliche Veränderungen hinsichtlich der aktuellen Biotopstruktur entwickelt. Darauf weist auch die Aussage hin, dass ursprünglich nur etwa die Hälfte als Wald einzustufen ist; heute das gesamte Plangebiet.

Des Weiteren sind die im "alten" GOP formulierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht umgesetzt worden. Dies begründet eine Neueinstufung der Situation am aktuellen Zustand des B-Plangebietes - unter Einbeziehung der bisher bereits getätigten Wohnbebauung.

Bestandserfassung

Forderung:

Es ist die aktuelle Situation der Biotop- und Nutzungstypen im B-Plangebiet heranzuziehen, damit die einzelnen Schutzgüter im Rahmen der Umweltprüfung die erforderliche Wertigkeit in der Betrachtung für eine schlussendlich sachgerechte Abwägung erhalten (siehe dazu Zitat aus dem Umweltbericht, Seite 26: "Allerdings sind das Erfassen der gegenwärtigen Biotopstrukturen und sonstigen Umweltbedingungen Voraussetzung für das Erstellen des Artenschutzbeitrags. Die entsprechenden Informationen werden natürlich bei der Aktualisierung der Eingriffsregelung beachtet.").

Das Zitat von Seite 31 unterstützt diese Forderung: "Da die im ursprünglichen B-Plan vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht umgesetzt wurden, verbleiben trotz Extensivierung auszugleichende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, denn gemessen am Zustand in 1997 entstehen erhebliche Beeinträchtigungen."

GOP

Die Untere Naturschutzbehörde bittet um Zusendung des GOP zum B-Plan "Bürgerzentrum" von 1998.

Die Stadt hat bei der Planänderung die den Grundstücken im Plangebiet gegebenen Rechte zu beachten. Diese Rechte sind in den Festsetzungen des alten B-Planes definiert.

Folglich ist diese Herangehensweise grundsätzlich richtig.

Es ist natürlich nicht ausgeschlossen bzw. u. U. sogar geboten, den gegenwärtigen Zustand in die Abwägungsentscheidungen einzubeziehen.

Der Hinweis wird beachtet. Beim Artenschutz und dem Thema Waldeigenschaft wird ohnehin auf den aktuellen Zustand abgestellt.

Der Hinweis wird beachtet.

Wasserschutzgebiet 2

Zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes „Waldparksiedlung“ ergeht die folgende, korrigierte Stellungnahme der unteren Wasserbehörde. Bei der vorhergehenden gab es ein Mißverständnis mit einem ähnlich laufenden Siedlungsvorhaben:

1. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die zugehörigen Formulierungen sind ersatzlos zu streichen. (Ursprung ist offensichtlich eine ursprünglich fehlerhaft zugeordnete Anfrage in Zusammenhang mit einem ähnlich benannten Vorhaben.)

Der Hinweis wird beachtet.