

Stadt Cottbus

Bebauungsplan „Wohngebiet Cottbuser Straße“

Planfassung Entwurf Februar 2014

Abwägung der Stellungnahmen

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 23.06.2014 bis zum 25.07.2014
----------------------------	-----------------------------------

Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, sonstige TÖB/ Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme am	17.06.2014
-----------------------------------	------------

Fristsetzung bis zum	27.07.2014
----------------------	------------

Hinweis zur Öffentlichkeitsbeteiligung:	Von der Öffentlichkeit wurden bis zum Redaktionsschluss keine Hinweise vorgebracht.
---	---

Redaktionsschluss / Stellungnahmen berücksichtigt bis zum	25.08.2014
---	------------

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

If. Nr.	beteiligte Stelle / Äußerung Vertreter der Öffentlichkeit	Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
1	MIR/SenStadt	Gemeinsame Landesplanungsabt. Ref. GL 6	Cottbus	10.07.2014
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Planungsstelle	Cottbus	22.07.2014
3	Zentraldienst der Polizei Land Brandenburg	Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zossen	01.07.2014
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Abt. Bodendenkmalpflege	Cottbus	23.06.2014
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Abt. Praktische Denkmalpflege	Zossen	
6	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Regionalabteilung Süd	Cottbus	20.08.2014
7	Landesbetrieb Forst Brandenburg	Oberförsterei Cottbus	Peitz	21.07.2014
8	Landesamt für Bauen und Verkehr	Außenstelle Cottbus	Cottbus	10.07.2014
9	Landesbetrieb Straßenwesen	Niederlassung Cottbus	Cottbus	30.06.2014
10	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	Cottbus	01.07.2014
11	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	NBB	Cottbus	
12	Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)		Cottbus	
13	Deutsche Telekom	Technik GmbH	Cottbus	
14	Landkreis Spree-Neiße	Dienststelle Planungsamt	Forst	
15	Stadtverwaltung Cottbus	FB 32 Ordnung / Sicherheit	Cottbus	
16	Stadtverwaltung Cottbus	FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	
17	Stadtverwaltung Cottbus	FB 63 Bauordnung	Cottbus	
18	Stadtverwaltung Cottbus	Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	28.07.2014
19	Stadtverwaltung Cottbus	FB 37 Feuerwehr	Cottbus	
20	Stadtverwaltung Cottbus	FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	24.07.2017
21	Stadtverwaltung Cottbus	FB 23 Immobilien	Cottbus	

Nr. 4 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung
Belang Bodendenkmalverdachtsfläche							
01. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, nimmt als Träger Öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB –unter Hinweis-auf-das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung: Den vorliegenden Entwurf der o.g. Planung habe ich geprüft, Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen nur dann keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Cottbus, wenn die nachfolgenden Einwendungen berücksichtigt werden. Die im vorliegenden Entwurf des o.g. Bebauungsplan dargelegten Hinweise zum Bodendenkmalschutz (Erläuterungsbericht, Seiten 2, 5 und 19) sind nicht ausreichend, Um für die potentiellen Bauherren Rechtssicherheit zu schaffen, ist ein Verweis auf die gesetzlichen Regelungen des BbgDSchG, insbesondere die Erlaubnispflicht für bodeneingreifende Maßnahmen, zwingend erforderlich, vgl. dazu mein Schreiben vom 21.01.2014.	x	Der im Bebauungsplan aufgebrachte Hinweis wird ergänzt.	x	x	x		

Nr. 07 Landesbetrieb Forst Brandenburg

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung
						Plan	Begründung
BelangWaldumwandlung							
02. Ich habe Ihr Vorhaben auf die Betroffenheit forstlicher Belange auf der Grundlage des LWaldG1 geprüft. Im Geltungsgebiet des B-Planes ist demnach 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 mit noch festzulegenden Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Das Kompensationsverhältnis beträgt mindestens 1:1, liegt aber in Abhängigkeit von der Waldfunktion in der Regel höher. Unter Punkt 3.3 Umweltverträglichkeit Waldumwandlung sollten die Kerninhalte der nachfolgenden Aussagen eingearbeitet bzw. präzisiert werden: Grundsätzlich bleibt die untere Forstbehörde bei ihrem Standpunkt, einer Waldumwandlung zuzustimmen, wenn die erforderlichen Ersatzmaßnahmen definiert sind und sichergestellt ist, dass sie auch erbracht werden. Die Waldumwandlung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann auf verschiedene Art und Weise erfolgen. So kann dazu der B-Plan waldderechtlich qualifiziert werden, gem. Gemeinsamen Erlass MIR - MULV2 Das würde im	x			Durch das Vorhaben werden Waldflächen beansprucht, daher ist gemäß §8 Abs.1 Satz 1 LWaldG eine Genehmigung der unteren Forstbehörde notwendig. Diese Genehmigung kann entfallen, wenn nach §8 Abs.2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach §30 BauGB die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind oder in einer Baugenehmigung eine andere Nutzungsart zugelassen wird. Der waldderechtliche Ausgleich für die Grundstücke Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstücke 1094 und 1095 werden in den Regelungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Beteiligung der Forstbehörde wird im Zulassungsverfahren entbehrlich. Der waldderechtliche Ausgleich für das Grundstück Gemarkung Sielow, Flur 4, Flurstück 874 (Teilfläche) wird nicht in den Regelungsbereich des Bebauungsplanes eingestellt, da der Zeitpunkt der Waldumwandlung nicht feststeht. Eine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde wird in Folge (bei der Baugenehmigung) erforderlich. Der Bauherr stellt Ausgleichsflächen zur Waldumwandlung außerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Es können keine Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen werden, daher ist eine vertragliche Vereinbarung gemäß. §11 BauGB notwendig, um die Umsetzung und Realisierung der Waldumwandlung zu sichern. Die Stadt hat also die Waldumwandlung für einen Großteil des	x	x	x

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung
Ergebnis dazu führen, dass ein späteres separates Verfahren zur Nutzungsartenänderung von Wald nach § 8 LWaldG entfallen würde. Ein derartiger rechtswirksamer B-Plan nach § 30 des Baugesetzbuches, in dem die forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind, steht einer Genehmigung gleich. In Anbetracht der durch den Investor bereits erbrachten Vorleistungen ist dieser Verfahrensweg durchaus überlegenswert. Zumal für eine weitere Präzisierung jetzt schon eine solide Basis geschaffen wurde. Selbstredend müssten noch verbindliche Festlegungen der Forstbehörde, wie z. Bsp. die Festsetzung finanzielle Sicherheitsleistung, Umsetzungszeiträume usw. ergänzt werden. Alternativ zur Möglichkeit der flächenhaften Waldumwandlung mit flächenhaftem Ersatz (Ersatzpflanzung) bzw. unter Anerkennung bereits aufgeforsteter Flächen. Besteht aber unverändert die Möglichkeit, dass die Erwerber der einzelnen Baugrundstücke die Waldumwandlung im späteren Baugenehmigungsverfahren des jeweiligen Einzelvorhabens beantragen. Dieses Verfahren führt erfahrungsgemäß zur Festsetzung einer Walderhaltungsabgabe für den jeweiligen Antragsteller, was der meistens geringen umzuwandelnden Einzelwaldfläche geschuldet ist. 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)vom 20.April 2004 (GVBlI 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				Plangebietes abschließend im Bebauungsplan abgearbeitet und geklärt. Die Ersatzmaßnahme wurde quantifiziert und qualifiziert, der Umsetzungszeitraum sowie Maßnahmen zum Monitoring über den Erfolg der Ersatzpflanzung sowie Aussagen zur finanziellen Sicherheitsleistung wurden gemacht. Mit der Forstbehörde wurde diese Vorgehensweise abgestimmt.			

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung
Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des §8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 (ABI S. 2189)						Plan	Begründung

Nr. 20 Stadtamt FB 72 Umwelt und Natur

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich Stellungnahme abwägungsrelevant .Punkt ist nicht .abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
			keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung
					Plan
Belang Schutzgüter					

03. Untere Naturschutzbehörde

1. Gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB ist im beschleunigten B-Planverfahren (bis 20.000 m² Grundfläche) kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich (Die Aussage auf Seite 3 - "In diesem Verfahren ist auch zu klären, in welchem Verhältnis der waldrechtliche zum naturschutzrechtlichen Ausgleich steht." - ist deshalb entbehrlich). Diese Befreiung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich bedeutet jedoch keine Freistellung von der Pflicht, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nach §2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Im B-Planentwurf erfolgte bisher nur eine kurze schutzgutbezogenen Einschätzung des Umweltzustandes. Die Auswirkungen, die mit der Umsetzung des B-Planes einhergehen sind bisher weder ermittelt noch bewertet. Eine geringe bis mittlere Wertigkeit der Schutzgüter schließt eine Beeinträchtigung durch die Wohnbauflächenentwicklung (Stichwort: Versiegelung) aus unserer Sicht nicht aus.

x

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind erfüllt und in der Begründung erläutert. Mögliche Eingriffe werden als „bereits vor der planerischen Entscheidung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt“, betrachtet, Vorhaben sind also grundsätzlich ohne Ausgleichserfordernis zulässig.

Auswirkungen entstehen im vorliegenden Vorhaben ausschließlich durch die Rodung des Waldes. Diese Auswirkungen werden aber aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen (Waldgesetz → Waldumwandlung) bereits vollständig ausgeglichen.

Die von der uNB zitierte Rechtsgrundlage, wonach eine Pflicht zu Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach §2 Abs.3 BauGB besteht, ist nicht zutreffend. Der Abs.3 bezieht sich auf die Ermittlung und Bewertung aller sonstigen erheblichen Belange. Dagegen greift §2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes heraus und verlangt, für diese die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu bewerten und anschließend in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Umweltbericht ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht vorgeschrieben.

Die Stadt sieht nicht die Notwendigkeit, die Begründung in den Punkten der Auswirkungen auf die Umwelt zu vertiefen.

x

Belang Eingriffsregelung

04. 2. Im §1a Abs.3 BauGB heißt es, dass die Vermeidung der

x

§1a Abs.3 BauGB bezieht sich auf die Eingriffsregelung nach

x

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung Plan Begründung
voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen ist.				dem Bundesnaturschutzgesetz. §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauGB ist in der Abwägung berücksichtigt (d. h. behandelt worden). Im selbigen Paragraphen (§1a Abs.3 Satz 6) ist klaggestellt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig sind. Dies ist bei Bebauungsplänen nach §13a BauGB grundsätzlich der Fall.			

Belang Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

05. Im B-Planentwurf sind auf der Seite 6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben, die sich jedoch im B-Planentwurf (Karte und textliche Festsetzungen) nicht widerspiegelt: So z.B. ist die Rede vom Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen und vom Erhalt von Waldflächen.

Diese Festsetzungen sind in Text und Karte nicht ersichtlich.

Die zu erhaltenen Waldflächen sind als allgemeines Wohngebiet dargestellt (obwohl sie de facto Waldflächen sind und als solche erhalten werden sollen); die zu erhaltenden Gehölze werden weder in der Karte dargestellt, noch wird die Maßnahme in den textlichen Festsetzungen formuliert.

Die tatsächliche Umsetzung dieser Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen steht damit aus unserer Sicht in Frage.

x

Die auf der Seite 6 aufgeführte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind wie im Text ausdrücklich aufgeführt, bereits in der Planung berücksichtigt.

Die genannte Maßnahme zum Erhalt von Waldflächen wurde natürlich auch im Plan berücksichtigt und in der Begründung beschrieben und erläutert.

Einmal hat die Stadt schon mit der Festlegung des Geltungsbereiches Waldflächen erhalten, indem sie den Geltungsbereich und die Wohnbauflächen (nur 40m Grundstückstiefe) auf das notwendige Maß reduziert hat, weiterhin werden die verlustigen Waldflächen an anderer Stelle neu gepflanzt (Waldumwandlung).

Daher sind zusätzliche Festsetzungen oder Hinweise in der Begründung und auf dem Plan nicht mehr notwendig

x

Belang Versiegelung

06. Grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Das B-Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an bewaldete Außenbereichsflächen. Der nun zur Aufstellung stehende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gemäß

x

Die Stadt sieht für grünordnerische Festsetzungen keinen Bedarf.

Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser wurden bereits Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt. So

x

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung Plan Begründung
§ 13a BauGB durchgeführt. Diese B-Pläne dienen der Innenentwicklung (vs. „Innenbereich“); in dem Fall "einer weiteren baulichen Verdichtung im straßenbegleitenden Bereich". Des Weiteren erfolgt durch die Umsetzung des B-Planes auf der Fläche eine Nutzungsumwandlung von Wald zu Wohnbaufläche. Diese Waldumwandlung wird in einem forstrechtlichen Verfahren behandelt und ersetzt. Die bisher unversiegelten, bewaldeten Flächen werden durch den Bau der Wohnhäuser, Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze bzw. Garagen versiegelt. Dadurch erfolgen -im Vergleich zum Ausgangszustand "unbebaute Waldfläche" - Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser" (Stichwort: Grundwasserneubildung), die es über grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung zu minimieren gilt.				wurde z. B. die zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50% auf 10% reduziert. Weitere Einschränkungen würden dazu führen, dass die Nutzung der Wohngrundstücke deutlich beeinträchtigt wird. Weiterhin sind in der Brandenburgischen Bauordnung gesetzliche Regelungen zum Umgang mit nicht überbauten Grundstücksflächen formuliert, die beachtet werden müssen. §7 Abs.1 BbgBO besagt: „Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen“.			
Belang							
07. In der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung - Bebauungspläne der Innenentwicklung (Beschleunigtes Verfahren)", Hrsg.: MIR Brandenburg, November 2009) heißt es: <i>„Trotz fehlender Ausgleichserfordernisse bleibt es der Gemeinde unbenommen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemeine Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke mittels Pflanz- und Erhaltungsbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB oder sonstige Maßnahmen zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festzusetzen.</i> <i>Die Festsetzungen müssen dabei grundsätzlich städtebaulich begründet sein z. B. mit der Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild oder mit dem Schutz oder der Entwicklung eines Biotops. Auf die positiven ökologischen Auswirkungen allgemeiner Begrünungsfestsetzungen kann in der</i>				x Die Arbeitshilfe ist der Stadt bekannt.			x

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung Plan Begründung

Bewertung und Abwägung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt hingewiesen werden."

Belang grünordnerische Festsetzungen

08. Vor diesem standortbedingten und auswirkungsbezogenen Hintergrund und aus einer Vorbildfunktion der Stadt Cottbus heraus sehen wir die naturschutzfachliche Erforderlichkeit der Formulierung von allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung der einzelnen Baugrundstücke, die wie folgt begründet werden kann:

Städtebauliche Begründung für grünordnerische Festsetzungen im B-Plan

Die B-Planfläche befindet sich innerhalb von zwei Waldgebieten südwestlich und nordöstlich der Cottbuser Straße. Um die naturräumliche Barrierewirkung zu minimieren (d.h. den Verbund zwischen den Waldgebieten zu unterstützen) und das grüneprägte Landschafts- bzw. Ortsbild zu erhalten, sollen Begrünungsfestsetzungen innerhalb der einzelnen Bauflächen formuliert werden.

x

Die Stadt sieht für grünordnerische Festsetzungen kein Erfordernis. Auch besitzt sie keinerlei Konzepte für den Bereich, die für eine Begründung für grünordnerische Festsetzungen, die nicht zum Ausgleich von erheblich negativen Eingriffen erforderliche sind, Grundlage bilden könnten.

x

Im Plangebiet ist die Ansiedlung von Einfamilienhäusern erklärtes Ziel. Zu diesen gehören in aller Regel auch Hausgärten, die durch die Eigentümer angelegt werden. Diese typischen Einfamilienhausgrundstücke mit Hausgärten prägen das Orts- und Landschaftsbild in der Cottbuser Straße. Der Erhalt des Ortsbildes regelt sich demnach auch ohne grünordnerische Festsetzungen.

Die Stadt sieht vielmehr einen Bedarf an der Steuerung/Regelung der Bebauung. Das ist notwendig, da sich sehr viele verschiedene Einfamilienhaustypen entwickelt haben und ein Nebeneinander von mehreren verschiedenen Haustypen das Ortsbild stark beeinträchtigen würde. Durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen wird dies unterbunden.

Belang Versiegelung

09. Zur Vermeidung erheblich nachteiliger Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden werden u.a. folgende Maßnahmen empfohlen:

Die Minimierung der Versiegelung (Terrassen, Wege, Stellplätze, Zufahrten) auf ein unbedingt notwendiges Maß (ist erfolgt durch GRF 0,4 und Begrenzung der gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen) sowie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit

x

Da im Bebauungsplan dazu keine Festsetzungen getroffen worden sind, greift §7 Abs.1 BbgBO: „Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen“.

x

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung Plan Begründung

einem hohen Fuganteil.

Belang grünordnerische Festsetzungen

10. Weiterhin dient die Umsetzung folgender Maßnahmen auch zur Einbindung und dem Erhalt des grüingeprägten Orts- und Landschaftsbildes:

1. der Erhalt von vorhandenem Strauch- und Baumbestand soweit möglich und dessen Schutz während der Bauphase,
2. der Erhalt von Wald und
3. Pflanzung von gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen in Mindestpflanzqualität (siehe Liste mit in Brandenburg einheimischen Baum- und Straucharten für Pflanzungen in der freien Landschaft) - mind. 1 Baum oder 10 Sträucher pro Baugrundstück.

Diese Maßnahmen sind aus vorgenannten Gründen als Festsetzungen zu formulieren und in der Karte darzustellen. Folgende Maßnahmen sollen als Hinweise (Empfehlung) zur Minimierung der Auswirkungen dargestellt werden:

1. die Begrünung von Fassaden und Mauern,
2. die Anlage eines Teiches und
3. das Anlegen von Lesestein- und Totholzhaufen.

x

Grünordnerische Festsetzungen siehe Pkt. 8

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der vorhandene Wald gerodet und an anderer Stelle neu angelegt (Waldumwandlung). Ob hier einzelne Bäume, Sträucher oder Gehölzstrukturen erhalten bleiben oder nicht, liegt nicht in der Entscheidung der Stadt sondern in der des Grundstückseigentümers / Investors.

Die Hinweise zur Begrünung der Fassade, Anlage eines Teiches und Lesesteinhaufen und Totholzhaufen werden zur Kenntnis genommen. Da es für diese Maßnahmen kein begründetes Erfordernis gibt, werden sie im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

x

Belang Artenschutz

11. 3. Artenschutz

Dem B- Planentwurf wird aus dieser Sicht unter Vorbehalt zugestimmt: Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist noch einzuarbeiten. Vom Planer haben wir jedoch eine zwischenzeitliche Information, dass die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG dem Vorhaben wohl nicht entgegen stehen sollen, so dass sich nach Einarbeitung der Text im Umweltbericht vom Inhalt des

x

Das Artenschutzgutachten liegt vor und wurde eingearbeitet.

Einer Realisierung des B-Planes stehen grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen, die nicht überwindbar sind.

Zur Vermeidung von Tötungen sowie erheblichen Störungen von Fledermäusen und Brutvögeln ist eine Fällung der Bäume nur im Zeitraum von Mitte August bis Mitte März durchzuführen (Bauzeitbeschränkung). Bei Fällungsarbeiten oder

x

x

x

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung Plan Begründung
Fachbeitrages nicht sehr unterscheiden wird. Die letztendliche Prüfung und Entscheidung darüber durch die UNB kann jedoch erst nach Vorlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgen. In dem B- Plan ist eine dem Fachbeitrag zu entnehmende Bauzeitregelung für die Fällung der Bäume als Festsetzung zu formulieren.				Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit ist eine Voruntersuchung durchzuführen. Außerdem ist dann eine ökologische Baubegleitung vorzusehen um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Das Artenschutzgutachten wird der uNB zur Verfügung gestellt. Der Hinweis auf Bauzeitenregelung für die Fällung der Bäume wird aufgenommen. Eine Festsetzung ist unter den gegebenen Umständen nicht zulässig.			
Belang Altlast							
12. <u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</u> Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Das Gebiet befindet sich nicht im Fernwärmesatzungsgebiet Ansonsten gibt es keine Einwände.		x		Zustimmung zur Planung, keine Bedenken		x	
Belang Immissionsschutz							
13. <u>Immissionsschutzbehörde</u> Die fachliche Stellungnahme des LUGV vom 4.2.2014, Seite 3, Punkt 2- Immissionsschutz- hat Bestand.		x		Zustimmung zur Planung, keine Bedenken		x	
Belang Niederschlagswasser							
14. <u>Untere Wasserbehörde</u> 1. Sofern das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Grundstücke versickert werden soll, ist zu beachten, dass bei der Auslegung und Errichtung der Versickerungsanlagen (Mulden 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.		x		Das Niederschlagswasser wird weiterhin auf den Grundstücken, auf denen es anfällt versickert. Der Nachweis wird bei der Baugenehmigungsplanung (Außenanlagenplan, Entwässerungsplan) nachgewiesen.		x	

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung Plan Begründung

Belang Schmutzwasser

15. 2. 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 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 § 9 der Abwassersatzung i.V.m. § 8 der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB-A) fachgerecht zu erfolgen.

x

Mit der Realisierung werden die Grundstücke an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Die entsprechenden Anträge und Genehmigungen werden vom Bauherr / Investor eingeholt.

x

Belang grünordnerische Festsetzungen, Pflanzliste

: Anlage (Pflanzliste):

In Brandenburg einheimische Baum- und Straucharten für Pflanzungen in der freien Landschaft

Artenempfehlung für schnittverträgliche Sträucher für (gemischte) Hecken

Deutscher Name	Botanischer Name
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata

x

Die Pflanzliste wird zur Kenntnis genommen, wird aber Aufgrund dessen, dass keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen werden, nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Pflanzliste wird zur Information als Anhang der Begründung zugefügt. So können sich Interessierte bei möglichen Pflanzmaßnahmen auf ihren Grundstücken informieren.

x

Anregung	Einwendung rechtsverbindlich	Stellungnahme abwägungsrelevant	Punkt ist nicht abwägungsrelevant	Abwägung / Stellungnahme / Sachaufklärung	Ergebnis		
					keine Berücksichtigung	Berücksichtigung bei der Umsetzung	Änderung Plan Begründung
Gemeiner Schneeball		Viburnum opulus					
Hainbuche		Carpinus betulus					
Feldahorn		Acer campestre					
Einzelpflanzungen oder Strauchgruppen							
Schlehe		Prunus spinosa					
Blutroter Hartriegel		Cornus sanguinea					
Pfaffenhütchen/ Spindelstr.		Euonymus europaeus					
Haselnuss		Corylus avellana					
Schwarzer Holunder		Sambucus nigra					
Filzrose		Rosa tomentosa agg.					
Hundsrose (Wildrose)		Rosa canina agg.					
Obstbäume, als Hochstamm							
Kultur-Apple		(Malus domestica),					
Kultur-Birne		(Pyrus communis),					
Gewöhnliche Kultur-Pflaume		(Prunus domestica),					
Süßkirsche		(Prunus avium-Kultivare)					
Standortgerechte Laubbäume							
Feldahorn		Acer campestre					
(feucht-frische Standorte mit reicher Nährstoffversorgung							
Wild-Apple		Malus sylvestris agg.					
(feucht-frische Standorte)							
Wild-Birne		Pyrus pyraeaster agg .					
(feucht-frische bis trockene Standorte)							
Vogelbeere		Sorbus aucuparia					
(feucht-frische bis trockene Standorte)							
Eingrifflicher Weißdorn		Crataegus monogyna					
(feucht-frische bis trockene Standorte)							
Gewönl. Traubenkirsche		Prunus padus					
(auf nassen bis feucht-frischen Standorten							