

Stadt Cottbus

Bebauungsplan „Chausseestraße West III“

3. Änderung

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Öffentlichkeit (Teil 2)

Grundlage

Planfassung

Entwurf Januar 2013

Verfahrensschritt

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage

Öffentlichkeitsbeteiligung

Offenlage vom 03.06.2013 bis einschließlich 05.07.2013
(gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB))

Stellungnahmen berücksichtigt bis zum

02.08.2013

SVV Beschlussvorlage IV-050/13

BBP Cottbus „Chausseestraße West III“ 3. Änderung

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Anlage 2

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Aus Datenschutzgründen werden keine Klarnamen verwendet.

lfd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Bemerkung
1	Öffentlichkeit 1	03.07.2013	
2	Öffentlichkeit 2	04.07.2013	
3	Öffentlichkeit 3	04.07.2013	
4	Öffentlichkeit 4	24.06.2013	
5	Öffentlichkeit 5	05.07.2013	
6	Öffentlichkeit 6	05.07.2013	
7	Öffentlichkeit 7	06.07.2013	
8	Öffentlichkeit 8	03.07.2013	

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
01. Ergänzende Stellungnahme der Bürgergemeinschaft des Wohngebietes Am Lausitzpark zum Entwurf der 3. Änderung des B-Planes „Chausseestraße West III (Schreiben vom 01.07.2013) Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und in Ergänzung des Eigentümer/Bewohnerstandpunktes, s. Schreiben vom 14.04.2013, übermittelt die Bürgergemeinschaft des Wohngebiets -Am Lausitzpark- folgende Stellungnahme. Die Anmerkungen beziehen sich auf 1. Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der L 50 2. Die Errichtung einer Lärmschutzwand zum Grundstück 180/2 3. Eine veränderte Zuordnung der privaten Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen 4. Die eindeutige Abgrenzung und Zuordnung des Fußweges zur Verkehrsinsel auf der L 50 sowie dessen Widmung als öffentliche Verkehrsfläche 5. Die Sicherung der Stellflächen für die Müllentsorgung 6. Die Begrünung entlang der L 50 Die Bürgergemeinschaft bittet darum, falls sich aus dieser sowie der Stellungnahme vom 14.04.2013 über die öffentliche Auslegung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens hinausgehende Aufgabenstellungen ergeben, diese zur Bearbeitung den zuständigen Fachbereichen der Stadtverwaltung zuzuleiten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zu den abwägungsrelevanten Sachverhalten wird nachfolgend Stellung genommen.		
02. Im Einzelnen: Zu 1: Nach Einsichtnahme in die der Entwurfsplanung zugrunde liegenden Unterlagen und einem Ortsbeiratstermin unter Beteiligung von Stadtverwaltung und Planverfasser lehnen die Eigentümer/Bürgerschaft des Wohngebiets "Am Lausitzpark" die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der L50 aus ästhetischen,	Die Hinweise zu Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen berühren nicht die Belange des Planungsrechtes. Bei der Maßnahme handelt es sich um eine private bauliche Anlage, eine öffentlich rechtliche Sicherung erfolgt durch die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cottbus. Festzustellen ist, dass die Lärmschutzwand aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich ist, wenn die Grundstücke im Geltungsbereich für eine Wohnnutzung in Form von Eigenheimen		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
verkehrstechnischen und in Hinblick auf die Stellungnahme vom 14.04.2013 weiterhin ungeklärten Sachverhalte zu Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen ab. Die Mauer stellt einen Eingriff in das Ortsbild dar, besitzt eine deutliche Barrierewirkung und verhindert den Blick auf die Ortslage Groß Gaglow, hier insbesondere die Blickachse auf den Kirchturm. Diese Situation wird aus der Sicht der Tiefenlage Ausfahrt Lausitzpark noch verstärkt.	mobilisiert werden sollen. Dem steht die ästhetische Beurteilung der Bürger, die sich geäußert haben, entgegen. Ein unzulässiger Eingriff in ein Ortsbild setzt das Vorhandensein eines schützenswerten Ortsbildes voraus. Das Ortsbild muss, um schützenswert zu sein und die Baufreiheit des Eigentümers einschränken zu können eine gewisse Wertigkeit für die Allgemeinheit haben, d. h. eine gewissen Eigenheit haben, die dem Ortsteil eine aus dem üblichen herausragende Prägung verleiht. Dies ist nicht das Ortsbild wie es überall anzufinden ist. Bei der Bestimmung des Ortsbildes ist auf einen weit größeren maßstabbildenden Bereich abzustellen, als der für das Einfügegebot maßgebenden näheren Umgebung. Das in Rede stehende Ortsbild wird hier durch die straßenbegleitende Bebauung nördlich und südlich der Madlower Chaussee bestimmt, wobei der Betrachtungsraum von der Autobahnbrücke im östlichen Bereich bis hin zur Kreuzung der Sachsendorfer Straße mit der Madlower Chausseestraße reicht. Während im östlichen Bereich das Ortsbild im Wesentlichen durch die straßenbegleitenden Kleingärten mit punktuell eingeordneten gewerblich genutzten Grundstücken, hier Autohäuser und Fachmärkte sowie Einfamilienhausbebauung geprägt wird, ist der Bereich westlich des zu ändernden Bebauungsplanes im Wesentlichen bestimmt durch gärtnerisch genutzte Grundstücksflächen, zurückgesetzte kleinteilige Einfamilienhausbebauung und einem mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude. Unmittelbar gegenüber dem Plangebiet gelegen ist das Sondergebiet Am Lausitzpark gelegen. Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12,5ha. Die Einordnung des Einkaufszentrums erfolgte im nördlichen Bereich wobei der Bereich der westlichen Bebauung dem Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten vorbehalten ist. Die Zufahrt und die Hauptstellplatzanlage zum Sondergebiet befinden sich unmittelbar gegenüber dem Plangebiet. Das Gesamtbild in dem betrachteten Bereich ist durch sehr unterschiedliche Elemente geprägt. Ein unvoreingenommener Betrachter wird dem Erleben des		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Ortsbildes keinen hohen Wert beimessen. Eine das Ortsbild prägende Wirkung kann hier auf Grund der unterschiedlichen baulichen Strukturen nicht erkannt werden. Auch kann eine störende Wirkung auf Grund der Länge der geplanten Schallschutzmauer mit Verweis auf die Wirkung der straßenbegleitenden Einfriedungen der östlich gelegenen Kleingärten mit ebenfalls durchgängigen Hecken nicht erkannt werden. Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer erheblichen oder gar unzulässigen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Es wird sich lediglich verändern. Der Lärmschutzmauer werden eine Barrierewirkung und das Verhindern des Blickes zum Kirchturm, insbesondere aus der Sicht der „Tiefenlage Ausfahrt Lausitzpark“, zugesprochen. Zu beachten ist, dass es sich um die Änderung eines bestehenden B-Planes handelt. Dieser sieht zwingend den Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes als Riegel zur Landesstraße vor. Die Öffnung für die Einfahrt ist weiter zurückgesetzt. Das Sichtfeld auf den Ort ist dadurch deutlich kleiner als mit der Lärmschutzwand. Mit Verweis auf die Forderung zur Freihaltung der Blickachse zum Kirchturm ist also festzustellen, dass ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung Baurecht für die Errichtung eines mind. 2-geschossigen Baukörpers in geschlossener Bauweise besteht und dieser somit hinsichtlich seiner räumlichen und höhenmäßigen Ausprägung gleichfalls geeignet wäre den Blick auf die Kirchturmspitze zu verhindern. Abweichend von dieser Festsetzung ist die Höhe der Lärmschutzwand mit ca. 3,30m wesentlich geringer. In Bezug auf die Sichtverhältnisse zum Dorf ergeben sich mit der Planänderung also Verbesserungen gegenüber der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Situation. Im Verfahren wurde durch Visualisierungen anschaulich gezeigt, dass die Zufahrt zum Wohngebiet weiterhin eine Blickbeziehung in den Dorfkern erlaubt. Die Lärmschutzwand zeigt sich nur an den Rändern		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
03. Für die Bürger unverständlich ist, dass die Bestrebungen zur Errichtung einer Lärmschutzwand offensichtlich bereits seit mehreren Jahren verfolgt werden, ohne dass hierbei die unmittelbar betroffenen Nachbarn in Kenntnis gesetzt wurden.	des Blickfeldes und ist (insbesondere vom tiefer liegenden Parkplatz) kaum in ihrer Gesamthöhe wahrnehmbar.		
	Die Kirche ist in der kompakten Ortslage südlich in einem Abstand von ca.390m zum nördlichen Rand des Plangebietes gelegen. Der Bereich zwischen dem Kirchengrundstück und der in Rede stehenden Schallschutzwand ist bebaut, so dass bereits ausgehend vom vorh. Bestand eine frei Sicht nicht mehr gegeben ist. Es ist nicht substantiell vorgetragen worden warum nunmehr die Sicht auf die Kirchturmspitze gerade vom Grundstück des Sondergebietes aus gegeben sein muss, zumal der Eigentümer des Grundstückes sich im Verfahren nicht beteiligt hat und man in Folge davon ausgehen kann, dass eine Belange nicht berührt werden.		
	Auch ist der Zugang zum Wohngebiet nicht als Haupteinschließung der kompakten Ortslage zu verstehen, da die südliche Anbindung des Wohngebietes mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den fußläufigen Verkehr beschränkt wurde. Ausgehend vom Rechtssatz, dass es keinen Rechtsanspruch auf Freihaltung des Blickes, hier auf die einer Kirchturmspitze gibt, wird der Belang auf freies Sicht zur Kirchturmspitze gegenüber dem Belang des Grundstückseigentümers sein Grundstück entsprechend der Marktbedingungen baulichen zu verwerten zurückgestellt.		
	Bei der Beurteilung der Bedeutung der Blickbeziehung zum Dorf für die Benutzer des Parkplatzes ist zu beachten, dass von den Verkehrsteilnehmern (insbesondere von den Autofahrern) beim Annähern an die Kreuzung eine erhöhte Aufmerksamkeit für die Verkehr auf der Chausseestraße abverlangt wird, da er die Vorfahrt beachten muss. Er nutzt die Kreuzung, um den Parkplatz zu verlassen, nicht um die Sichtbeziehungen zu genießen.		
	Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen der einschlägigen Vorschriften an den Planverfahren beteiligt.		
	Der Ortsbeirat wurde am 13.12.2012 durch das Planungsbüro über die vom Eigentümer beabsichtigte Entwicklung informiert. Nach Aktenlage erfolgte die Vorstellung des Immissionsgutachtens in der Sitzung des OBR an der auch die Bewohner des Wohngebietes teilgenommen		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
	haben.	
04. Gleichfalls findet die für die Öffentlichkeit relevante Problematik einer Lärmschutzwand in den im Auftrag der Stadt Cottbus erarbeiteten Strategiepapieren keinerlei Erwähnung. Eine frühzeitige Einflussnahme war den Bürgern daher verwehrt. Das betrifft sowohl das Verkehrskonzept für Groß-Gaglow sowie den 2013 aktuell erarbeiteten Lärmaktionsplan Cottbus/2. Stufe/ Straßen zwischen 8.000 und 16.400 Kfz/24h.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber hier nicht abwägungsrelevant.	
05. Bereits in der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplan/ teilräumliches Verkehrskonzept Ortsteil Groß Gaglow wird auf eine bestehende Unfallgefahr vor der Einfahrt zum Lausitzpark verwiesen. Dem entsprechend wurde beidseitig der Kreuzung eine Verkehrsbeschilderung vorgenommen. Eine Mauer sowie die beengte Verkehrssituation im Eingangsbereich des Wohngebietes führt nach Auffassung der Bewohner zu einer weiteren Verschärfung der Situation und einer Entwicklung zum Unfallschwerpunkt.	Die Kreuzung Madlower Chaussee/Am Lausitzpark war im Jahr 2003 unfallauffällig. Die in der Unfallkommission getroffenen Maßnahmen wurden zeitnah umgesetzt. Seit dem Umbau ist dieser Knotenpunkt nicht mehr unfallauffällig. Die Unfallprotokolle belegen für 2011 vier Verkehrsunfälle, für 2012 ein Verkehrsunfall und in diesem Jahr (2013) bisher ein Verkehrsunfall. Somit stellt dieser Knotenpunkt keinen Unfallschwerpunkt dar. Der Fachbereich Ordnung und Sicherheit wurde im Verfahren gehört. Hinweise auf eine Verschärfung der Situation wurden nicht vorgetragen. Mit der Lärmschutzwand können die erforderlichen Sichtfelder eingehalten werden.	
06. Darüber hinaus bestehen auf dem kurzen Straßenabschnitt zwischen der Cottbuser und Sachsendorfer Straße mehrere Kreuzungen sowie zwei große Zu- bzw. Abfahrten zum Gewerbegebiet Marktkauf, so dass die Flüssigkeit des Verkehrs deutliche Unterbrechungen erfährt. Dem entsprechend wird seitens der Bürgergemeinschaft der Vorschlag unterbreitet, in dem Bereich zwischen der Cottbuser und Sachsendorfer Straße eine generelle oder zeitlich begrenzte 30km/h-Zone einzurichten.	Wie richtig erkannt, können verkehrsrechtliche Fragen nicht in einem B-Plan geregelt werden. Die Madlower Chaussee hat neben ihrer überregionalen Bedeutung auch eine wichtige Sammelfunktion innerhalb des Stadtstraßennetzes von Cottbus. Bei einer Geschwindigkeitsreduzierung würden diese Eigenschaften wegfallen und es sind Verkehrsverlagerungen mit entsprechender Erhöhung der Verkehrsbelegungen in andere Straßen zu erwarten. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit ist nur möglich, wenn entsprechende Unfallzahlen oder Begehungen vor Ort eindeutig belegen, dass dieser Straßenbereich sehr gefährlich ist bzw. wenn LAP oder LRP dieses vorschreiben. Ansonsten gibt es keine rechtliche Grundlage zu Geschwindigkeitsbeschränkungen. Die Richtgeschwindigkeit innerorts ist 50 km/h. Eine Abweichung	

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
07. Selbst wenn diese Forderung nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sein kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes doch von den Gegebenheiten in seinem Umfeld abhängig. Insofern bestehen für die Gestaltung des Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Lärmschutzmaßnahme andere und im gegebenen Fall verbessernde Möglichkeiten.	davon kann nur aus den v. g. plausiblen Gründen erfolgen. Es existiert zudem eine sichere Führung für Radfahrer und Fußgänger entlang der L 50. Ein zwingender Bedarf zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit liegt nicht vor. Es bedarf der Klarstellung dahingehend, dass für den in Rede stehenden Bereich ein Bebauungsplan bereits existiert, der ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festsetzt und in dem zu ändernden Bereich eine geschlossene Bauweise festsetzt. Der Bebauungsplan ist für den Bereich nicht umsetzbar.		
	Mit Verweis auf die Nachfrage besteht ein Bedarf an Baufläche zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern in der offenen Bauweise. Der Bebauungsplan soll hinsichtlich seiner Festsetzung zur Bauweise geändert werden. Unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes, das dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde liegt und von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt wurde, ist die Sicherung der Belange des Immissionsschutzes hier durch eine Lärmschutzwand alternativlos. Die Hinweise des Gutachters in der Schalltechnischen Untersuchung sind (wie eine Nachfrage ergab) als beispielhaft anzusehen ohne Bezug auf das städtebauliche Konzept und haben insofern nur informativen Charakter.		
08. Die Möglichkeit, die Geschwindigkeit zwischen der Cottbuser Straße und der Sachsendorfer Straße auf 30 km/h einzuschränken, würde sowohl die Lärmsituation für die Anwohner des Wohngebietes und weiterer Anwohner von Groß Gaglow reduzieren als auch die Verkehrssituation der Ein- und Ausfahrten vom Einkaufszentrum und dem Wohngebiet sicherer machen.	Reduzierungen der Fahrgeschwindigkeiten können zur Reduzierung der Immissionspegel beitragen. Die Madlower Chaussee hat neben ihrer überregionalen Bedeutung auch eine wichtige Sammelfunktion innerhalb des Stadtstraßennetzes von Cottbus. Bei einer Geschwindigkeitsreduzierung würden diese Eigenschaften wegfallen und es sind Verkehrsverlagerungen mit entsprechender Erhöhung der Verkehrsbelegungen in andere Straßen zu erwarten. Eine Reduzierung der Geschwindigkeit ist nur möglich, wenn entsprechende Unfallzahlen oder Begehungen vor Ort eindeutig belegen, dass dieser Straßenbereich sehr gefährlich ist bzw. wenn		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
09. Nach Einsicht in die dem B-Plan zugrunde liegende Schalltechnische Untersuchung der Eurofins Umwelt Ost GmbH vom 26.04.2010 sieht sich die Bürgerschaft in ihrer Auffassung bestärkt, dass die Errichtung einer Lärmschutzmauer nicht zwingend erforderlich ist. Die Gründe hierfür wurden bereits thematisiert wie u.a. die zweifache Unterbrechung der Mauer sowie trotz Mauer erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen. Sie wurden durch die Bürgerschaft bereits im Schreiben vom 14.04.2013 an den Herrn Oberbürgermeister sowie in der Ortsbeiratssitzung am 29.05.2013 unter Teilnahme der Stadtverwaltung und dem Entwurfsverfasser dargestellt. Gleichfalls ist zu bemerken, dass eine der in der Untersuchung dargestellten nächtlichen Belastungen infolge der nicht mehr vorhandenen Diskothek entfallen ist.	LAP oder LRP dieses vorschreiben. Ansonsten gibt es keine rechtliche Grundlage zu Geschwindigkeitsbeschränkungen. Die Richtgeschwindigkeit innerorts ist 50 km/h. Eine Abweichung davon kann nur aus dem v. g. plausiblen Gründen erfolgen. Es existiert zudem eine sichere Führung für Radfahrer und Fußgänger entlang der L 50.		
	Ein zwingender Bedarf zur Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit liegt nicht vor. Die schalltechnische Untersuchung mit dem entsprechenden Nachtrag kommt eben nicht zu der Auffassung, dass eine Lärmschutzmauer nicht zwingend erforderlich ist. Im Gegenteil zeigt sie deutlich, dass sie den resultierenden Lärm im Bereich der Wohngrundstücke trotz der erforderlichen zwei Unterbrechungen deutlich reduzieren wird. Ohne die Lärmschutzwand werden auf den angrenzenden Wohngrundstücken die Orientierungswerte für den Lärm deutlich überschritten. Mit Verweis auf die Schalltechnische Untersuchung, Punkt „Bewertung der Ergebnisse“, wird darin ausgeführt, eine lärmorientierte Gesamtbetrachtung der Schallquellen lässt in der ersten Reihe Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) und nachts um 52 dB(A) erwarten, so dass die Orientierungswerte nachts um 7 dB(A) und tags um 7 bis 8 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung ist unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes beachtlich. Das städtebauliche Konzept, das Grundlage für die Planänderung ist, orientiert sich am realen Bedarf (konkret an freistehenden Einzelhäusern sowohl mit Steildach aber auch mit einem Walmdach). Bei Beibehaltung der städtebaulichen Zielstellung sind die passiven Schallschutzmaßnahmen nicht geeignet die Außenwerte einzuhalten. Die für den Immissionsschutz zuständige Fachbehörde das LUGV hat diesbezüglich in seiner Stellungnahme ausgeführt, dass eine Lärmschutzwand i. V. mit Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen zwingend erforderlich gehalten wird. Mit der Lärmschutzwand, in Kombination mit Maßnahmen an den		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
10. Zu 2: Die Errichtung einer Lärmschutzwand zum westlich angrenzenden Grundstück 180/2 ist bei Erfüllung der zu 1. aufgezeigten Lärmschutzmaßnahme ebenfalls nicht erforderlich. Angezweifelt wird ferner, dass diese Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2m überhaupt eine Verminderung des Schallpegels bewirkt.	Gebäuden, können sowohl die Orientierungswerte für den zulässigen Innenlärm als auch die für den Außenlärm zumindest auf den dem Lärmangewandten Gebäude- bzw. Gartenseiten (die nach Südosten orientiert sind) eingehalten werden. Es ist bekannt, dass die Diskothek ihre Nutzung eingestellt hat. Die bloße Nichtweiterführung der genehmigten Nutzung lässt keinen Schluss darauf zu, dass auf die erteilte Baugenehmigung dauerhaft verzichtet werden soll, wenn die Nutzungstauglichkeit der baulichen Anlage fortbesteht und auch sonst keine zusätzlichen Anhaltspunkte für einen Verzicht vorliegen. Die Legalisierungswirkung einer Baugenehmigung kann auch dann andauern, wenn die genehmigte Nutzung mehr als 6 Jahre unterbrochen worden. Es wäre unzulässig die Belastung hier zu vernachlässigen. Mit Verweis auf die Behandlung der zu 1. vorgetragenen Belange ist eben nicht davon auszugehen, dass auf die Lärmschutzmaßnahme verzichtet werden kann. Die Schalltechnische Untersuchung mit ihrem Nachtrag hat die Wirkung einer Lärmschutzwand auch zum Nachbargrundstück belegt. Untersucht wurden sowohl Hindernisse von 2m als auch von 3m Höhe. An drei von sechs relevanten Immissionsorten ergibt sich selbst bei einem nur 2m hohen Hindernis eine Reduzierung des Pegels um mehr als 1 dB (der Wahrnehmbarkeitsschwelle des Menschen). Der Bebauungsplan selbst setzt die Höhe nicht fest, sondern regelt die Obergrenze der Lärmschutzwand, hier mit 3,30m. Die Nachweisführung der Wirksamkeit der Lärmschutzwand obliegt dem Antragssteller im Baugenehmigungsverfahren. Mit Verweis auf die Stellungnahme des LUGV wird der Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass für die Lärmschutzwand eine Mindesthöhe von 2,0m festgesetzt wird. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, eine Wiederholung der Offenlage begründet sich nicht.		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
11. Problematisch wäre ferner eine direkte Grenzbebauung, wie ebenso die Errichtung in einem geringen Abstand zum Nachbargrundstück. Im letzteren Fall ist unklar, wie der Bereich zwischen der Lärmschutzwand und der Grenze zum Nachbargrundstück und wie die Lärmschutzwand selbst auf ihrer Westseite gepflegt werden soll.	Zu beachten ist, dass der B-Plan nicht die exakte Lage der Lärmschutzwand festsetzt. Er bestimmt lediglich den Raum, der dafür reserviert ist. Dieser ist im vorliegenden Fall so gewählt, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungen als auch der Bäume die Wand eingeordnet werden kann. Die exakte lagemäßige Einordnung ist erst Gegenstand des Bauantrages unter Beachtung des Leitungsbestandes und der sonstigen Gegebenheiten. Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um private Grundstücksfläche, gleiches gilt für die Lärmschutzwand, die als private Anlage errichtet werden soll. Die Errichtung und Pflege obliegt dem Eigentümer. Pflegemaßnahmen können nicht Gegenstand planungsrechtlicher Festsetzungen sein. Durch die Eintragung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cottbus erfolgt die öffentlich rechtliche Sicherung. Die Unterhaltung obliegt dem Eigentümer.		
12. Der gesamte Bereich bildet seitens des Nachbargrundstückes mit inzwischen 5-7m hohen Fichten eine dichte undurchsichtige Wand, der sicher ebenfalls eine eingeschränkte Lärminderung zukommt, zumal die angedachte Lärmschutzwand nur eine Höhe von 2 m haben soll.	Die in Rede stehende Baumreihe liegt nicht im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Chausseestraße West III“. Als städtebauliche Maßnahme für den Lärmschutz kommt eine Bepflanzung nicht in Betracht, da erst ein 100 m breiter dichter Waldstreifen mit dichtem Unterholz eine Pegelminderung von 5 bis 10 dB bewirkt. Einzelne nicht dicht gepflanzte Bäume oder Sträucher bringen so gut wie keinen Schallschutz. Die Minderung des Dauerschallpegels einer sehr dicht bewachsenen Hecke liegt bei ca. 0,20 bis 0,30 dB(A). Durch die optische Abschirmung hervorgerufene psychologische Wirkung auf die Betroffenen ist eher größer, aber nicht relevant. Der Bebauungsplan enthält (bisher) keine Festsetzung zur Wandhöhe von 2m. Die Festsetzung der Höhe erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Mit Verweis auf die Stellungnahme des LUGV wird der	X	X

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Bebauungsplanentwurf dahingehend geändert, dass die Lärmschutzwand zwingend festgesetzt wird. Zusätzlich werden folgende Festsetzungen getroffen. Die Mindesthöhe an der westlichen Grenze wird mit 2m festgesetzt (eine höhere Wand wäre nur durch Einhalten der notwendigen Abstandsflächen möglich). An der Chausseestraße wird die Höhe der Lärmschutzwand auf mindestens / höchstens 3,0m festgesetzt (letzteres wegen der visuellen Wirkung einer höheren Anlage). Abweichungen von den Festsetzungen zu Höhe sind nur im geringfügigen Umfang möglich. Die textliche Festsetzung zum passiven Lärmschutz wird auf das gesamte Baugebiet (Baufelder WA 1 und WA 2) ausgedehnt.		
13. Die Wohngrundstücke 29 bis 32 können bisher über den schmalen Weg an der Westgrenze des Wohngebietes erreicht werden. Dieser wird durch die Anwohner wie auch die unter 3. aufgeführten Parkflächen seit Bestehen des Wohngebietes ununterbrochen ohne Störung durch den Grundeigentümer genutzt.	Die Erschließung des Baugebietes ist mit den vorgesehenen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen gesichert. Der angesprochene vorhandene Weg wird nicht mehr benötigt. Er wurde im Vorgriff auch die ursprünglich vorgesehene mehrgeschossige Bebauung errichtet. Bei den in Rede stehenden Flächen, schmalen Weg an der Westgrenze sowie den straßenbegleitenden Stellplätzen, handelte es sich um private Grundstücksflächen. Eigentümer ist die Limes Beteiligungs & Grundstücksverwertungs GmbH & Co.KG. Die Mitbenutzung der in Rede stehenden baulichen Anlagen durch die Nutzer der Grundstücke Nr.29 bis 32 erfolgt ohne Erlaubnis des Eigentümers und wird von diesem geduldet. Eine Bindung an eine Erlaubnis wäre nur dann vorhanden, wenn diese als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wäre. Das sogenannte nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis ist eine Ausprägung des § 242 BGB und bewirkt nur in zwingenden Ausnahmefällen die Einschränkung oder den Ausschluss bestimmter Eigentumsrechte, soweit dies für die Grundstücksnutzung zwingend erforderlich ist. Dies kann hier nicht begründet werden. Die Erschließung der in Rede stehenden Grundstücke erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „Am Lausitzpark“. Die notwendigen		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Duldung der Mitbenutzung des Grundstücks entspricht der „Leihe“ nach § 598 BGB und kann daher jederzeit gemäß § 604 Abs. 3 BGB aufgekündigt werden.		
14. Dieser Weg wird in dem Entwurf der 3. Änderung der Bebauungsplanung vollkommen der Wohnfläche zugeordnet, wobei nicht zu erkennen ist, wie das erfolgen soll. Es ist zu prüfen, bei Verzicht auf die Lärmschutzwand diesen Weg als öV auszuweisen und den Nachbarn zur Beseitigung des Überwuchses aufzufordern.	Entgegen der Auffassung der Betroffenen hat die Gemeinde Groß Gaglow bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2001 ihre Planungsziele geändert und die Flächen der Wohnbaufläche zugeordnet. Damit hat die Gemeinde Groß Gaglow zum Ausdruck gebracht, dass die Herstellung der Öffentlichkeit auf diesen Flächen nicht mehr Planungsziel der Gemeinde ist. Ein öffentliches Interesse an der Ausweisung von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes kann mit der 3. Änderung städtebaulich nicht begründet werden. Die Durchsetzung von Ordnungsmaßnahmen, hier Überwuchs, ist kein planungsrechtlicher Belang.		
15. Auch im Hinblick auf eine gesicherte Notfall- und Feuerwehrezufahrt und dergleichen ist dieser Weg unerlässlich. Diesbezüglich erscheint eine verkehrsplanerische Überprüfung erforderlich.	Der Fachbereich 37,Feuerwehr, wurde gehört und zu den Belangen, die durch den FB zu vertreten sind eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden vorgetragen, dass die erforderliche Zufahrt ständig freigehalten werden müssen und das das Parken an der Erschließungsstraße nur auf den hierfür vorgesehenen Fläche bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft ist.		
16. Zu 3: Eine besondere Problematik wird in der Zuordnung der Verkehrsflächen gesehen. Bei Beibehaltung der derzeitigen Planung bestehen Sicherheitsbedenken und sind Streitigkeiten hinsichtlich Nutzung, Unterhaltung und Winterdienst vorprogrammiert. Hier ergeben sich folgende Forderungen für eine Planänderung:			
17. 1. Die Überplanung von gegenwärtig bestehenden Verkehrsflächen zu einzelnen Wohngrundstücken führt dazu, dass in umfangreichem Maße bisherige Parkflächen für Besucher des unmittelbar angrenzenden Nachbarbereiches verloren gehen. ¹ Durch die besondere verkehrliche Situation in diesem Wohnbereich infolge der unzureichenden	Die bisher durch die Öffentlichkeit genutzten Parkplätze befinden sich auf privaten Flächen. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden entgegen den Darstellungen keine öffentlichen Verkehrsflächen/Stellplatzanlagen überplant. Eigentümer der Flächen ist die Limes Beteiligungs &		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
(fehlerhaften und nicht Norm gerechten) Straßenbreiten und Parkmöglichkeiten, was eindeutig als Fehler des ersten Bebauungsplanes vom April 1993 zu sehen ist, sind gegenüber der gegenwärtigen 3. B-Planänderung zusätzliche Besucherparkplätze unerlässlich.	Grundstücksverwertungs GmbH & Co.KG. Die Nutzung der in Rede stehenden baulichen Anlagen durch die Anwohner erfolgt ohne Erlaubnis des Eigentümers und wird von diesem geduldet. Ein Rechtsanspruch auf den Erhalt der Situation besteht nicht.		
18. Diese Parkplätze können für den Bereich parallel zur L 50 als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen werden, wodurch sich auch eine eindeutige Abgrenzung zu den angrenzenden Wohnflächen ergibt.²	Eine besondere verkehrliche Situation in dem Bereich ist nicht zu erkennen. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet sind für den Charakter des Gebietes und der Klassifizierung ausreichend dimensioniert. Die Zufahrt in das Wohngebiet mit einer Breite von 5,0m ermöglicht den Begegnungsfall PKW/LKW. Der innere Ring ist mit seiner Fahrbahnbreite von 3-4m geometrisch ausreichend für LKW/Müll und Rettungsfahrzeuge in einer Fahrrichtung. Die befestigten Nebenflächen können durch Die Fußgänger genutzt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Ein Anspruch auf zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Raum, die durch die Stadt zu unterhalten wären, besteht nicht. Der B-Plan schließt nicht aus, dass die vorhandenen Stellplätze weiter durch die Anlieger genutzt werden. Dazu bedarf es u. U. privatrechtlicher Vereinbarungen. Zu beachten ist, dass der Parkplatz von Marktkauf sich in Laufentfernung befindet. Für die Bemessung von notwendigen Stellplatzbedarfen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus. Es obliegt dem Grundstückseigentümer sein Baugrundstück so zu organisieren, dass er ggf. den Besuchern auf seinem Grundstück das Abstellen eines Kfz ermöglicht, ggf. besteht die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel. Ein Rechtsanspruch auf Herstellung von öffentlichen Besucherstellplätzen besteht nicht. Im Übrigen besteht die Möglichkeit ausgehend von der Festsetzung private Verkehrsfläche im Bereich parallel zur Madlower Chausseestraße sich ein Nutzungsrecht auf dieser Fläche privatrechtlich zu sichern.		
19. 2. Ein Teil der als pV gekennzeichneten Verkehrsflächen im östlichen Dreieck des Planungsgebietes bzw. östlich des Fußweges zur Verkehrsinsel auf der L 50 könnte an private Interessenten als pV/Stellflächen vergeben werden.³ Die übrigen als pV ausgewiesenen	Die Festsetzung öffentlicher Stellplätze, eines öffentlichen Gehweges schließen die auf diesem Teil des Grundeigentums private Nutzung vollständig aus. Die mit einer solchen Festsetzung einhergehende Bestimmung des Eigentumsinhaltes genügt nur dann dem Grundsatz		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
Flächen müssen zur Heilung der früheren Bebauungsplanung (wieder) öffentliche Verkehrsflächen werden	der Verhältnismäßigkeit, wenn der geplante Ausschluss der Privatnützigkeit durch hinreichend gewichtige öffentliche Belange gerechtfertigt ist. Der durch die reine private Grundstücksnutzung der nicht im Planänderungsgebiet gelegenen Grundstücke angezeigte Bedarf rechtfertigt nicht die Inanspruchnahme des hier in Rede stehenden Grundstückes für die Ausweisung öffentlicher Stellplätze. Es obliegt den Grundstückseigentümern auf ihrem Grundstück die für sie notwendigen Stellplätze zu schaffen. Die Sicherung der Wegebeziehung zur Fußgängerquerung kann durch ein entsprechendes Gehrecht gesichert werden, diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche steht einer privaten Vereinbarungen zwischen den Betroffenen zur Mitbenutzung der privaten Verkehrsfläche zum Abstellen von PKW nicht entgegen.		
20. 3. Infolge der Engstelle im Eingangsbereich des Wohngebietes ist der bis zur 2. B-Planänderung vorgehaltene Bereich ohne Grundstücksein- und -ausfahrten auch weiterhin aufrecht zu erhalten.	Es ist kein Grund erkennbar, der bei der Anliegerstraße das Einordnen von Grundstückszufahrten ausschließt. Es gibt keine Engstelle. Die Festsetzung eines Ausschlusses des Anschlusses von Grundstücken bzw. Grundstücksteilbereichen an öffentliche Verkehrsflächen ist eine Frage der Erforderlichkeit i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB. Die Verkehrsbehörde wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB gehört. Es wurden keine Hinweise vorgetragen, die die Festsetzung eines Bereiches ohne Grundstücksein- und ausfahrt begründen.		
21. 4. Außerhalb des B-Plan-Verfahrens wird darauf hingewiesen, dass aus Sicherheitsgründen infolge der veränderten Verhältnisse und des erhöhten Verkehrsaufkommens durch das beabsichtigte Baugeschehen in diesem Bereich der nicht fertig gestellte Fuß- und Radweg zu komplettieren ist.	Der B-Plan weist das Grundstück für die öffentliche Erschließung aus. Details zur Aufteilung in Fahrbahn, Fußweg, Grünfläche, ... sind nicht geregelt. Der weitere Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche bzgl. Gehweg obliegt dem Straßenbaulastträger (FB 66) in Abhängigkeit finanzieller Mittel. Allerdings ist zu beachten, dass die Herstellung eines Gehweges aufgrund der anliegenden Privatstraßen nicht bis zur Madlower Chaussee erfolgen kann.		
22. 5. Weiterhin aufrecht gehalten, s.a. Schreiben vom 14.04.2013, wird die Ablehnung der Errichtung von Garagen und Carports im	Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung wird dementsprechend geändert. Der Zusatz „Carports und Garagen“ wird entfernt.	X	X

Öffentlichkeit Anregung		Sachaufklärung / Abwägung		Änderung	
				Plan	Begründung
Eingangsbereich an der Nordseite des Wohngebietes.					
23.	<i>Fußnote ¹ Diese sind derzeit entsprechend eingerichtet und gepflastert und waren als öffentliche Flächen Gegenstand der ersten von den Bürgern über den Kaufpreis mitfinanzierten Erschließung.</i>	Die Stellplätze sind nicht öffentlich gewidmet und demzufolge nicht „öffentliche Flächen“. Allerdings wurden die Flächen bisher unter Duldung des Eigentümers von jedermann genutzt.			
		Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine private Grundstücksfläche. Die ursprüngliche planerische Zielstellung, die dem Bebauungsplanes Chausseestraße West III zugrunde lag wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes geändert. Die Fläche wurde der Wohnbaufläche zugeordnet. Der Hinweis zur Mitfinanzierung berührt nicht die Belange des Planungsrechtes und unterliegt nicht der Abwägung.			
24.	<i>Fußnote ² Es erweckt nicht gerade den Eindruck des Vertrauens in die Planung, wenn dort unter Pkt. 2.3.2 festgestellt wird „Der ruhende Verkehr wird auf den Grundstücken abgedeckt. Durch das bereits gebauten großzügigen Erschließungsstraßen sind auch genügend –Stellplätze für den Besucherverkehr oder einen von der Bauordnung abweichenden Bedarf vorhanden.“ Tatsächlich sind derzeit noch ausreichende zusätzliche Parkflächen vorhanden, die aber mit der dritten Bauplanänderung sämtlich anderweitig überplant sind.</i>	Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich ausdrücklich auf das Plangebiet (= Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans)			
		Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Parkplätze überplant. Der Einwender hat verkannt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes (in dem Verfahren haben die Anwohner keine Hinweise die Fläche betreffend vorgetragen), die Flächen der Wohnbaufläche zugeordnet wurden. Insofern werden durch die 3. Planänderung keine öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen überplant.			
	<i>Fußnote ³ Das dürfte auch kaum das Erscheinungsbild des gesamten Wohngebietes beeinträchtigen.</i>	Im Gegenteil werden die bereits gebauten Erschließungsanlagen durch die 3. Änderung als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung steht einer privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Betroffenen zur Mitbenutzung der privaten Verkehrsfläche zum Abstellen von PKW nicht entgegen.			
25.	Zu 4:	Der B-Plan weist eine Fläche für den öffentlichen Fußgängerverkehr aus.			
Eine exakte Abgrenzung und Markierung des Fußweges zur Verkehrsinsel auf der L 50 und Widmung des gesamten Bereiches als öffentliche Verkehrsfläche ist zwingend erforderlich.		Markierungen können selbst nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Festsetzungen sein. Die Sicherung der Wegeverbindung begründet nicht zwingend die Übernahme der Grundstücke in das Eigentum der Stadt Cottbus und deren öffentliche Widmung. Durch die Festsetzung eines Gehrechtes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der			

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Festsetzung des Gehrechtes wird gegenüber dem Eigentümer eine Duldungspflicht begründet. Die Ausübung des Gehrechtes muss die Gemeinde/Stadt Cottbus in Folge mit dem Eigentümer rechtlich vereinbaren. Die Stadt Cottbus wird nicht Eigentümer der Fläche und es erfolgt auch keine öffentliche Widmung. Die Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit ist gegenüber der Festsetzung von Verkehrsflächen rechtlich zulässig. Die Widmung des gesamten Bereiches als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht begründbar.		
26. Für die Unterhaltung als auch den Winterdienst (einschließlich über die Verkehrsinsel bis auf den Fußweg an der L 50) ist die Stadt Cottbus zuständig.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, berührt aber nicht das Planungsrecht. Die Festsetzung der Zuständigkeit erfolgt im Zusammenhang mit der Ausübung des Gehrechtes.		
27. Im ausgelegten Entwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes wird formal bestätigt, dass dieser Fußweg in Verbindung mit der Verkehrsinsel in der L 50 eine wesentliche fußläufige in Verbindung zwischen dem Ort Groß Gaglow und dem Wohngebiet auf der einen Seite und dem Einkaufszentrum auf der gegenüberliegenden Seite der L 50 ist. Damit liegt hier eindeutig ein öffentliches Interesse vor, welches nicht einfach im Zuge einer Bebauungsplanung den angrenzenden privaten Grundstückseigentümern zugeordnet werden kann. Damit würde im Wesentlichen auch nur der Zustand aus dem ursprünglich durchdachtem B- Plan wieder hergestellt werden.	Mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit sind die Interessen der Einwohner hinreichend berücksichtigt. Der Hauptzweck der Verkehrsfläche bleibt die Erschließung der angrenzenden Grundstücke, was das Festsetzen einer privaten Verkehrsfläche rechtfertigt. Die Anordnung der Verkehrsinsel erfolgte im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 50. Die Gemeinde Groß Gaglow hat in Folge den Bebauungsplan Chausseestraße West III in 2001 geändert und die in Rede stehende Fläche der Wohnbaufläche zugeordnet. Dem Bebauungsplan in der geänderte Fassung von 2001 ist hinsichtlich der rechtlichen Sicherung der Wegeverbindung aus dem Plangebiet zur Verkehrsinsel keine Festsetzung zu entnehmen. Der Eigentümer hat die Inanspruchnahme seines Grundstückes bis dato geduldet. Der Forderung zur Sicherung der fußläufigen Verbindung i. V. mit der Verkehrsinsel kann mit der Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit entsprochen werden. Es bedarf aus der städtebaulichen Sicht nicht zwingend der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Forderung Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird nicht nur wegen Fehlens eines zwingenden Erfordernisses gegenüber der der Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
28. Ferner wird folgende Festlegung im Bebauungsplan abgelehnt: "Um die Erschließung der geplanten Baugrundstücke zu sichern, werden die im Norden des Plangebietes bereits existierenden Straßen als private Verkehrsflächen festgesetzt". Weiterhin heißt es dort: "die privaten Verkehrsflächen dienen lediglich der Erschließung der direkt angrenzenden Grundstücke und damit einem klar definierten (begrenzten) Personenkreis (eine Ausnahme stellt das Gehrecht dar Die Festsetzung als private Verkehrsfläche ist gerechtfertigt" Dem kann in keiner Weise zugestimmt werden.	zurückgestellt, sondern auch aus der Befassung der damit verbundenen finanziellen Auswirkungen. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche hat keine enteignende Wirkung, d.h. sofern die Stadt Cottbus sich nicht im freihändigen Grunderwerb in das Eigentum versetzen kann muss sie ein Enteignungsverfahren anstreben. Eine Enteignung ist nur im Einzelfall zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert und der Enteignungszweck nicht auf andere zumutbare Weise erreicht werden kann. Die Festsetzung eines Gehrechtes wird hier als ein geeignetes Mittel angesehen. Der Hinweis den ursprünglichen durchdachten B-Plan wieder herzustellen, stellt aus der planungsrechtlichen Sicht einen Eingriff in bestandsgeschützte Rechtspositionen des Eigentümers dar. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde die Planungsziele dahingehend modifiziert, dass sie eben nicht mehr an der Herstellung öffentlicher Wege- und Stellplatzanlagen festhält. Es genügt in Folge nicht die Herstellung ursprünglicher Zustände zu fordern, die im übrigen nicht hergestellt wurden, die in Rede stehenden Flächen waren zu keiner Zeit öffentlich gewidmet, eine Übernahme durch die Gemeinde hat ebenfalls nicht stattgefunden, vielmehr muss es konkret und objektiv erforderlich sein, etwa aufgrund eines tatsächlich dringenden Verkehrsbedürfnisses. Diese ist nicht gegeben. Hierbei handelt es sich nicht um eine entsprechende (Textliche) Festsetzung, vielmehr um einen Auszug aus der Begründung. Er bedarf nicht der Abwägung Die privaten Verkehrsflächen sind zeichnerisch festgesetzt. Es ist nicht erkennbar, dass die Sicherheitsinteressen der Bewohner durch das Festsetzen einer privaten Verkehrsfläche betroffen sind. Es sind auch keine Argumente erkennbar, die der Feststellung der Begründung hinsichtlich des „klar definierten (begrenzten) Personenkreises“ entgegen gehalten werden können. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden die von der Planänderung betroffenen Fachbereiche gehört. Es wurden keine	

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
Insofern sollte der Bebauungsplan in Bezug auf die Verkehrsflächen und deren Zuordnung in öffentliche und private Verkehrsflächen entgegen der Darstellung und Formulierung unter Punkt 4.2 der dritten Änderung des Bebauungsplanes nochmals überprüft, den örtlichen Gegebenheiten, den Sicherheitsinteressen und den berechtigten Wünschen der Bewohner angepasst werden. Dies kann die Einbeziehung anderer Fachbereiche der Stadtverwaltung Cottbus erfordern. Entgegen der Aussage auf Seite 13, dass die Festsetzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht geändert wird, wird dies hier eindeutig gefordert.	Hinweise vorgetragen aus denen sich die Übernahme der in Rede stehenden Flächen als öffentliche Verkehrsflächen begründet. Die Festsetzung der Flächen als öffentliche Verkehrsflächen ist verbunden mit einem Entzug des Grundeigentums. In Folge gelten die strikte Bindung an das Gemeinwohl, das verlangt, dass die Enteignung erforderlich sein muss. Aus der städtebaulichen Sicht kann die Erforderlichkeit nicht begründet werden, da mit der Festsetzung private Verkehrsfläche i. V .mit dem Gehrecht den Belangen der Betroffenen entsprochen werden kann.		
29. Zu 5: Für die Müllentsorgung der Grundstücke 29 – 32 sind an den Abholetagen die Müllcontainer an einem zentralen Punkt abzustellen. Die bisher dafür genutzte Fläche gegenüber dem Wohngrundstück Nummer 29 entfällt künftig durch die Planung. Dafür ist ein Ersatz unbedingt erforderlich. Eine Sammelaufstellung unmittelbar an der L 50 wird als nicht zumutbar angesehen. Eventuell ist eine Möglichkeit an dem Grundstück 36 gegeben, wenn dadurch nicht die Sichtverhältnisse für den Verkehr behindert werden.	Fragen der Müllentsorgung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die in Rede stehenden Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes. Die Mitbenutzung der in Rede stehenden Fläche durch die Grundstücke Nr.29 bis 32 erfolgt ohne Erlaubnis des Eigentümers und wird von diesem geduldet. Eine Bindung an eine Erlaubnis wäre nur dann vorhanden, wenn diese als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde. Im Übrigen gilt die Satzung der Stadt Cottbus über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung). Die Mitbenutzung des Grundstückes 36 bedarf einer privatrechtlichen Einigung. Die Herbeiführung obliegt den unmittelbar Betroffenen.		
30. Zu 6: Entsprechend der 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine straßenbegleitende Begrünung parallel zur L 50 gefordert. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Ausbau der L 50 vor ca. 12 Jahren eine straßenbegleitende Begrünung durch die Straßenbaubehörde erfolgt ist, einschließlich der Flächen zwischen den Parktaschen im Norden des Wohngebietes (Strauchbepflanzung), die aufgrund unsachgemäßer Pflege (teilweise mit Motorsense) heute nicht mehr vorhanden sind. Diese im Entwurf der dritten Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Flächen können nicht den für die Errichtung von Eigenheimen vorgesehenen Flächen zugeordnet werden, sondern	Das Grundstück der L50 ist nicht Gegenstand des B-Planes. Es liegt nicht im Geltungsbereich. Der B-Plan kann deshalb nicht die Begrünung auf dem Straßengrundstück regeln. Die Grünflächen im ursprünglichen B-Plan (1993) waren als Straßenbegleitgrün, d. h. als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Der Bereich entlang der Landesstraße wurde mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bestandteil der Wohnbaufläche. Bei der Festsetzung handelt es sich um keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Zielrichtung, hier Umgrenzung einer Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes stell		

Öffentlichkeit Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
müssen öffentliche Verkehrsfläche bleiben bzw. wieder werden. Dadurch wird gleichzeitig eine ordnungsgemäße Gestaltung des Nordrandes des Wohngebietes ermöglicht. Im Interesse der Stadt und der Bewohner des Wohngebietes "Am Lausitzpark" muss hier ein Konsens zwischen Bebauungsplanung und städtischer Planung gefunden werden.⁴ <i>Fußnote 4 Im Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 wurde bereits eine Baumpflanzung entlang der L 50 und zum westlichen Nachbargrundstück festgelegt, aber seitens des Investors niemals durchgeführt, jedoch später teilweise durch das Straßenbauamt im Zuge des Ausgleichs für den Straßenausbau der L 50.</i>	sich die Frage nach der Festsetzung zum Anpflanzen neu. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB dürfen nur getroffen werden, wenn sie nach den örtlichen Gegebenheiten und den verfolgten städtebaulichen Absichten zu rechtfertigen sind. Der Bereich ist mit einer Stellplatzanlage bebaut, darüber hinaus bedarf es hier der Flächensicherung für die Errichtung einer Lärmschutzwand. Die Festsetzung von Bereichen zum Anpflanzen von Bäumen würde der zweckentsprechenden Nutzung der privaten Verkehrsfläche entgegenstehen und diese unzumutbar beeinträchtigen. Unabhängig davon ist der Raum zwischen den vorhandenen Stellplätzen im Geltungsbereich und der Grundstücksgrenze zur L50 teilweise zu schmal für das Pflanzen von Straßenbäumen. Der B-Plan sieht alternativ das Begrünen der Lärmschutzwand vor.		

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
31. Stellungnahme des OBR Gr. Gaglow zur geplanten Lärmschutzwand in Groß Gaglow, Baugebiet West III Die in der laufenden 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Chausseestraße West III“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehene 164m lange und bis zu 3,30m hohe Lärmschutzwand wird vom Ortsbeirat, betroffenen Nachbarn, Anwohnern (siehe dazu separates Schreiben an den OB vom 14.04.2013) und vielen Bürgern im Ortsteil Groß Gaglow mehrheitlich abgelehnt.	Die Hinweise werden beachtet. Klarzustellen ist, dass es sich nicht um eine insgesamt 164 m lange ununterbrochene Anlage entlang der Chausseestraße handelt. Vielmehr ist sie wegen der erforderlichen Zufahrten bzw. Zugänge unterbrochen und verläuft teilweise nicht an der Landesstraße Insgesamt besteht sie aus vier Teilabschnitten.		
32. Begründung: Schallschutz: Aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 26.04.2010 zum Plangebiet Am Lausitzpark geht hervor, dass auch mit der geplanten Schallschutzwand, das Ziel, die zulässigen Grenzwerte in dem bisher unbebauten Bereich einzuhalten, nicht erreicht wird. So wird neben Verbesserungen der Lärmsituation in den Erdgeschoss- und Terrassenbereichen der künftigen ein – bis dreigeschossigen Wohngebäude analysiert, dass für das zweite und mögliche dritte Obergeschoss, in denen sich traditionell die Schlafzimmer befinden, sowie im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet die Überschreitung der zulässigen Grenzwerte bestehen bleibt, bzw. sogar teilweise noch verstärkt wird. Außerdem werden auch bei einigen der neu zu errichtenden Wohngebäude in den Erdgeschoss- und Terrassenbereichen der „ersten Reihe“ trotz Wand die Grenzwerte deutlich überschritten. Das heißt, die Lärmschutzwand verfehlt das Ziel innerhalb des Baugebietes. Für die bereits seit Jahren bestehenden Wohngebäude im Plangebiet würde die Wand die Schallschutzsituation nicht verändern. In diesem Wohngebiet hat sich die Nutzungsart entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet eher zu einem reinen Wohngebiet entwickelt.	Die Schalltechnische Untersuchung vom 26.04.2010 einschließlich Nachtrag vom 26.07.2010 kommt im Punkt „Bewertung der Ergebnisse“, zu dem Schluss, dass die lärmorientierte Gesamtbetrachtung der Schallquellen in der ersten Reihe Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) und nachts um 52 dB(A) erwarten lässt, so dass die Orientierungswerte nachts um 7 dB(A) und tags um 7 bis 8 dB(A) überschritten werden. Die Überschreitung ist unter Beachtung des städtebaulichen Konzeptes beachtlich. Die Schalltechnische Untersuchung kommt auch zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte (nicht zulässige Grenzwerte) mit der Lärmschutzwand besser erreicht werden, als ohne. Verstärkungen der Verlärmung lassen sich aus den Untersuchungsergebnissen nicht ableiten. Die Einhaltung der Orientierungswerte begründet sowohl die Festsetzung aktiver als auch passiver Schallschutzmaßnahmen, letzteres insbesondere für den Bereich der Obergeschosse. Die Lücke im Hindernis zur Sicherung der Zufahrt kann eine Überschreitung der Orientierungswerte bis 3 dB produzieren. Die Lage der Zufahrt ist unveränderbar, so dass hier auf Grund der Atypik die Überschreitung hinzunehmen ist. In Bezug auf den Innenraumpegel ist die Sicherung der Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Nicht gefolgt wird den Ausführungen, dass trotz Lärmschutzwand noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte im Außenbereich kommt.		

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Die Schalltechnische Untersuchung bezieht sich in seinen Ausführungen ausschließlich auf die noch unbebauten Flächen, die auch Gegenstand der 3. Planänderungen sind. Mit Verweis auf die Beurteilungspegel an den Nachweisorten IQ 10 und IQ 16 (Anlage 4) , diese liegen am unmittelbaren Übergangsbereich zu den bereits bebauten Grundstücken, die nicht im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung liegen, ist in dem Bereich die Einhaltung der Orientierungswerte gegeben. In der Schalltechnischen Untersuchung ist für die verschiedenen Betrachtungsfälle jeweils die „Wirkung des Schallhindernisses“ ausgewiesen. Sie erreicht für ein drei Meter hohes Hindernis im EG Werte zwischen 1,5 dB(A) und 6,4 dB(A). Bedenkt man, dass Pegeländerungen ab 1 ... 2 dB bereits jenseits der Merkbarekeitsschwelle liegen und dass die Reduzierung um 3 dB(A) einer Halbierung der Verkehrsstärke gleichkommt, kann nicht davon gesprochen werden, dass „die Lärmschutzwand das Ziel verfehlt“. Basis für die Berechnungen in der Schalltechnische Untersuchung ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen und Anleitungen (hier die TA Lärm). Die Werte werden für einen Punkt 1m vor der Fassade berechnet, die der Lärmquelle zugewandt ist, und mit den entsprechenden Orientierungswerten verglichen. Für den Städtebau ist die DIN18005 Beiblatt 1 maßgeblich. Auch sie kennt Orientierungswerte (keine Grenzwerte). Diese Regelwerke sind in der Schalltechnische Untersuchung vom 26.04.2010 in Punkt 1.3 klar erläutert. Hier wird klargestellt, dass in vorbelasteten Bereichen die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden können und dass im Rahmen der Abwägung entsprechende Entscheidungen zu treffen sind. Wesentlich ist nicht das abstrakte Einhalten von Orientierungswerten sondern die Situation im Einzelfall. Für die Wohnqualität geht es darum, im wohnungsbezogenen Außenbereich (d. h. auf der hausnahen Terrasse oder dem entsprechenden Gartenteil) die		

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Orientierungswerte einzuhalten oder wenn möglich zu unterschreiten. Die Schalltechnische Untersuchung als auch der Nachtrag kommen in Punkt 3 (letzter Absatz) der Bewertung der Ergebnisse zu dem Schluss, dass im Schallschatten der Gebäude (Gebäuderückseite in Bezug auf die Schallquellen) um 10 bis 15 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten sind (als in den Tabellen ausgewiesen). Hier käme es zu sicheren Unterschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte. Insbesondere die graphischen Darstellungen zeigen, dass mit der Lärmschutzwand die Orientierungswerte an den straßenabgewandten Gebäudeseiten, die im vorliegenden Fall nach Südosten orientiert sind, eingehalten werden. Hier sind nur die Resultate für das Erdgeschoss von Bedeutung. Für die Erschließungsseiten der Gebäude ist der Schutzanspruch im Freiraum deutlich geringer. Das trifft sinngemäß auch auf die Obergeschosse zu, wenn hier keine Freisitze o. ä. vorgesehen sind. Entscheidend ist das Einhalten möglichst niedriger Innenschallpegel (insbesondere auch aus gesundheitlichen Gründen). Mit einem relativ geringen Aufwand lassen sich durch eine entsprechende Ausbildung der Außenkonstruktion die Innenschallpegel einhalten. Auch für die Obergeschosse sind die Außenlärmswerte auf der straßenabgewandten Seite verträglicher, so dass der Bauherr (neben den konstruktiven Mitteln) mit einer geschickten Grundrissgestaltung gegensteuern kann. Der Bebauungsplan Chausseestraße West III setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Klarstellend sei deshalb vermerkt, dass das Wohngebiet insgesamt als WA-Gebiet anzusprechen ist. Der bestehende B-Plan ist nicht aufgehoben oder wirkungslos geworden. Die bauplanungsrechtlichen Festlegungen der Nutzung bzw. Nutzbarkeit von Grund und Boden erfasst unmittelbar das Grundeigentum und unterfällt in Folge Art. 14 Grundgesetz (Eigentumsgarantie). Das allgemeine Wohngebiet ist anders als das reine Wohngebiet nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Der		

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
33. Städtebau: Aus städtebaulicher Sicht würde diese Wand innerhalb des Ortes einen städtebaulichen Missstand darstellen, der über Jahrzehnte bestehen und das Ortsbild empfindlich beeinträchtigen und verunstalten würde. Hier befindet sich gegenüber der Zufahrt zum Lausitzpark bisher ein attraktiver Ortseingang in die Ortslage Groß Gaglow, der bisher sehr schön und einladend den Blick in die gepflegte Wohnsiedlung bis zur Ortsmitte mit der Kirche gestattet. Eine 3,30m hohe Mauer (die Berliner Mauer war 3,60m hoch) würde den Ortsteil abschotten. (Man stelle sich den „einladenden Blick“ vor, den die zahlreichen Besucher des Lausitzparks vom tiefer gelegenen Parkplatz und der Ausfahrt auf diese fast 100m lange Mauer haben). Außerdem besteht die Gefahr von Schmierereien an dieser Wand entlang der Neuen Chausseestraße, die das Ortsbild zusätzlich beeinträchtigen würden.	Wohncharakter muss wie hier ins Auge fallen, was ein zahlenmäßiges Vorliegen der Gebäude mit Wohnen einschließt.		
	Insgesamt gesehen ist klar erkennbar, dass die Lärmschutzwand Verbesserungen bewirkt, die für einen großen Teil der Grundstücke erheblich sind, dass sich gesunde Wohnverhältnisse sowohl im relevanten Freiraum als auch im Innern der geplanten Gebäude erreichen lassen.		
	Erkennbar ist, dass die Lärmschutzwand aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich ist, wenn die Grundstücke im Geltungsbereich für einen Wohnnutzung in Form von Eigenheimen mobilisiert werden sollen.		
	Dem steht die ästhetische Beurteilung der Bürger entgegen. Ein unzulässiger Eingriff in ein Ortsbild, setzt das Vorhandensein eines schützenswerten Ortsbildes voraus. Die Ortsdurchfahrt der ursprünglich als Umgehungsstraße angelegten L50 durch den OT Groß Gaglow ist geprägt durch eine Mischung von angrenzenden Gewerbegrundstücken, Gartenanlagen und einzelnen Wohngrundstücken. Ein unvoreingenommener Betrachter wird dem Erleben des Ortsbildes keinen hohen Wert beimessen. Ein schützenswertes Ortsbild muss „eine gewisse Wertigkeit“ für die Allgemeinheit bezogen auf einen größeren maßstabbildenden Bereich aufweisen, als die nähere maßgebliche Umgebung des Vorhabens. Es muss eine gewisse Eigenart besitzen und eine aus dem Üblichen herausragende Prägung besitzen. Das ist hier nicht der Fall.		
	Es ist also nicht davon auszugehen, dass es zu einer unzulässigen erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes kommt. Es wird sich lediglich verändern.		
	Ein „städtebaulicher Missstand“ lässt sich allein an Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht festmachen (die Anforderungen sind in §136 Abs. 3 BauGB definiert).		
	Auch das „Verunstalten“ des Ortsbildes ist aus oben genannten Gründen nicht zu erwarten, denn das setzt das Vorhandensein eines im städtebaulichen Sinn schützenswerten Ortsbildes voraus.		

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
34. Nachbarn: Der westliche Nachbar soll eine 66m lange Wand an seine Grenze gesetzt bekommen. Diese wird wie ein Stachel in den Ort ragen und neben der verheerenden Ansicht den Luftaustausch erheblich beeinträchtigen und einen Wertverfall des Grundstückes zur Folge haben. Außerdem erhöht sich für dieses Grundstück nach der Schalltechnischen Untersuchung der Lärmpegel durch die Schallreflexion (Brechungseffekte) der Wand. Die betroffenen Anwohner der östlich angrenzenden Wilhelm – Pieck – Straße ertragen den Lärm seit Jahren ohne Schutz.	Der Lärmschutzmauer werden eine Barrierewirkung und das Verhindern des Blickes zum Kirchturm, insbesondere aus der Sicht der „Tiefenlage Ausfahrt Lausitzpark“, unterstellt. Zu beachten ist, dass es sich um die Änderung eines bestehenden B-Planes handelt. Dieser sieht zwingend den Bau eines mehrgeschossigen Gebäudes als Riegel zur Landesstraße vor. Die Öffnung für die Einfahrt ist weiter zurückgesetzt. Das Sichtfeld auf den Ort ist dadurch deutlich kleiner als mit der Lärmschutzwand. In Bezug auf die Sichtverhältnisse zum Dorf ergeben sich mit der Planänderung also Verbesserungen gegenüber der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Situation. Im Verfahren wurde durch Visualisierungen anschaulich gezeigt, dass die Zufahrt zum Wohngebiet weiterhin eine Blickbeziehung in den Dorfkern erlaubt. Die Lärmschutzwand zeigt sich nur an den Rändern des Blickfeldes und ist (insbesondere vom tiefer liegenden Parkplatz) kaum in ihrer Gesamthöhe wahrnehmbar. Bei der Beurteilung der Bedeutung der Blickbeziehung zum Dorf für die Benutzer des Parkplatzes ist zu beachten, dass von den Verkehrsteilnehmern (insbesondere von den Autofahrern) beim Annähern an die Kreuzung eine erhöhte Aufmerksamkeit für die Verkehr auf der Chausseestraße abverlangt wird, da er die Vorfahrt beachten muss. Er nutzt die Kreuzung, um den Parkplatz zu verlassen, nicht um die Sichtbeziehungen zu genießen. Der westlich angrenzende Nachbar hat unmittelbar auf der Grundstücksgrenze eine Baumreihe gepflanzt, die heute schon eine Höhe von 4-6m aufweist. Der Teil der Lärmschutzwand, die zwischen B-Plan-Gebiet und dem westlich angrenzenden Grundstück verlaufen kann, ist weder von der Chausseestraße noch von den bisher vorhandenen Wohngrundstücken aus sichtbar. Auch der Nachbar wird sie kaum wahrnehmen. Von einem „Stachel, der in den Ort ragt“, von einer „verheerenden Ansicht“ oder von einer „erheblichen Beeinträchtigung des Luftaustausches“ kann nicht die Rede sein. Allein die	

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	vorhandenen Koniferenhecken stellen diese Wirkungen in Frage. Auch Gründe für einen „Wertverfall des Grundstückes“ sind nicht erkennbar. Der Zustand eines Grundstückes bestimmt sich nach der Gesamtheit der den Verkehrswert beeinflussenden Umstände. Auch das Grundstück ist auf Grund der unmittelbaren Lage an der L 50 und der Verkehrsbelastung als immissionsschutzrechtlich vorbelastet einzustufen, was sich wesentlich auf den Verkehrswert auswirken wird. Nach den Aussagen des Lärmgutachters zur Frage einer möglichen Schallreflexion ist keine messbare Erhöhung zu erwarten. Brechungseffekte sind nicht zu erwarten. Schallreflexionen wirken im Nahbereich, so dass eine zusätzliche Verlärmung des Grundstückes nicht gegeben ist. Auf Grund der Vorbelastung des Grundstückes sind die Auswirkungen der Reflexionen als gering einzuschätzen. Zu beachten ist auch, dass der straßennahe Teil des Grundstückes (im Wesentlichen Grabeland) aus Immissionssicht nicht schutzbedürftig ist. Er ist ohne eine straßenbegleitende Abschirmung in gleicher Weise durch den Lärm vorbelastet, wie das angrenzende Plangebiet und kann unter diesen Umständen nicht dem Wohnen dienen.		
35. Die in den Nachbarorten Klein Gaglow und Gallinchen bereits bestehenden Lärmschutzwände, die aber deutlich niedriger sind, sind ein schlimmes Beispiel für Verunstaltung. Ähnliches wollen wir in Groß Gaglow in jedem Fall verhindern. Solche Lärmschutzwände sind bestenfalls an Autobahnen zu akzeptieren.	Die ästhetische Beurteilung von begrünten Lärmschutzwänden muss jedem selbst überlassen werden. Der Tatbestand der „Verunstaltung“ ist in keinem Fall gegeben. Der Begriff ist in der Bauordnung definiert und bezieht sich auf die konkrete Gestaltung einer baulichen Anlage. Diese ist nicht Gegenstand des B-Planes.		
36. Fazit: Wir fordern einen Verzicht auf die Lärmschutzwand oder ebenso abgrenzende Wälle. Uns liegen das Ortsbild unseres Heimatorts und die Lebensqualität seiner Bürger am Herzen. Wenn hier wirklich straßenbegleitend Wohnbebauung errichtet werden soll, dann nur mit objektbezogenen Schallschutzmaßnahmen, die im o.g. Gutachten unter 3.2.5 Seite 8 und 4. Seite 10 benannt werden und denen im Gutachten bereits der Vorzug gegeben wird. Eine Stellungnahme zu den	Allein mit „objektbezogenen Schallschutzmaßnahmen“ lassen sich für den Großteil der Grundstücke nur schwer gesunde Wohnverhältnisse erreichen. Dem Gebot, mit einem vertretbaren Aufwand die Orientierungswerte zu erreichen wäre nicht Genüge getan. Das wird auch durch die Stellungnahme des LUGV bekräftigt. Letztlich stehen das ästhetische Empfinden und Fragen der Erhaltung des bestehenden Ortsbildes gegen die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung.		

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung PlanBegründung
Immissionsschutzbelangen der zuständigen Abteilung des Landesumweltamtes wäre hier sicher sehr hilfreich und innerhalb des B-Planverfahrens erforderlich. 37. Alternativ sollte auch darüber nachgedacht werden, in der Planänderung die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für den straßenbegleitenden Bereich in Gemischte Baufläche oder nicht störendes Gewerbe zu verändern und nach entsprechenden Investoren zu suchen. Diese Festsetzung würde nach unserer Auffassung die Problematik am besten lösen. An diesem Standort ist die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner, als Fazit aus der schallschutztechnischen Untersuchung nur mit unverhältnismäßigen Mitteln zu erreichen. Im Auftrag des Ortsbeirates im Ergebnis der Ortsbeiratssitzung und Bürgerversammlung am 29.Juni 2013.	Ausgehend von der aktuellen Rechtslage für den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes besteht für den Bereich der im formellen Verfahren geändert werden soll Baurecht. Der Bebauungsplan sowohl in der Fassung der erstmaligen Aufstellung sowie in der Fassung der 2. Änderung setzen für den Bereich ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Die Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke haben einen Rechtsanspruch auf Gebietswahrung. Die vorgeschlagene Zielrichtung Festsetzung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen. Im FNP für den Ortsteil ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Hinsichtlich der Gewerbeflächenentwicklung ist auf das Gewerbestättenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus abzustellen. Ein Bedarf an mehr Gewerbeflächen kann nicht begründet werden Das Festsetzen eines Mischgebietes würde zwingend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfordern. Der Grundstückseigentümer hat sich vergeblich lange Jahre um Käufer für die Flächen (auch für Gewerbe) bemüht. Es besteht offenbar außer für frei stehende Eigenheime kein Bedarf. Lediglich für weiteren Einzelhandel gab es Bewerber. Das Ansiedeln von Gewerbe würde potenziell zusätzliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung hervorrufen, da Gewerbe- und zusätzlicher Verkehrslärm nicht auszuschließen wäre. Auch stünde die Frage, ob Hallenbauten, Stellplätze u. ä. gewerbliche Anlagen die Blickbeziehungen verbessern und damit dem Ortsbild besser dienen würden als eine ordentlich begrünte Lärmschutzwand. Ein Bebauungsplan der nicht realisierbar ist, ist nicht erforderlich und damit unwirksam. Darüber hinaus ist auf § 50 BImSchG zu verweisen. Danach bedarf es grundsätzlich der räumlichen Trennung von Gebieten mit	

Öffentlichkeit 2 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	immissionsträchtigen und immissionsempfindlichen Nutzungen. Ein Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie gegen den Trennungsgrundsatz verstößt. Der Grundstückseigentümer begehrt die Ausnutzung seiner Baurechte für seine Grundstücke und zwar in einer am Wohnungsmarkt orientierten nachgefragten Bauweise. Nachgefragt sind Bauflächen für die Errichtung freistehender Einzelhäuser. Für den Bereich besteht eine Nachfrage an Grundstücken auf den Gebäude mit Walmdach errichtet werden dürfen aber auch an Grundstücken auf denen das Einzelhaus mit Steildach zulässig ist. Die Ausführungen im Gutachten zu den Kosten basieren auf einer Schätzung. In Folge bedarf es der Abwägung zwischen den finanziellen Aufwendungen für aktive Schallschutzmaßnahmen, der baulichen Verwertungsmöglichkeiten der Baugrundstücke, dem Belang gesunde Wohnverhältnisse und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, hier die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Durch Wahrung notwendiger Abstände zur Straße und dem angrenzenden Sondergebiet großflächiger Einzelhandel können die schädlichen Umwelteinwirkungen nicht vermieden werden, so dass durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür zu sorgen ist, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Die Belange der Verhältnismäßigkeit der Kosten wird gegen über den Belangen gesunder Wohnverhältnisse zurückgestellt. Der angesprochene Hinweis in der Schallschutztechnischen Untersuchung stellt also lediglich die Frage, ob dem Investor der finanzielle Aufwand für die Lärmschutzmaßnahme aufgetragen werden soll, wenn dem gegenüber zwar Verbesserungen stehen, aber keine idealen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Frage hat der Vorhabenträger bereits positiv beantwortet.		

Öffentlichkeit 3 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung PlanBegründung
38. Zur geplanten 3. Änderung des B-Planes „Chausseestraße West III“ im Ortsteil Groß Gaglow Der Ortsbeirat hat sich im Ergebnis einer Beratung gemeinsam mit betroffenen Bürgerinnen und Bürgern zum ausliegenden Entwurf der 3. Änderung in einer Stellungnahme geäußert. Neben den in den Stellungnahmen des OBR und der Bürgerinitiative der Anwohner des betroffenen Wohngebiets dargestellten Problemen, die die Mehrheit der Beteiligten geäußert hat, möchte ich ergänzend auch noch auf einige andere Fragen und Probleme hinweisen, die ebenfalls in der Diskussion eine Rolle spielten und von mir mitgetragen werden. - Eine Fortführung der Bebauung mit Eigenheimen, wie in der 3. Änderung dargestellt, ist zur Abrundung und Fertigstellung des Wohngebietes dringend erforderlich, da alle anderen Vorstellungen (z.B. Gewerbe u.a.) bisher mangels Nachfrage nicht realisiert werden konnten. Damit wird ein Schandfleck in diesem Bereich beseitigt. 39. - Die Notwendigkeit der beabsichtigten Lärmschutzwand wird allgemein bezweifelt und abgelehnt, da sie auf Grund der breiten Öffnungen (Zufahrt u. Fußgängerweg) ihre Wirkung verfehlt. Westlich zum angrenzenden Nachbargrundstück sollte sie bereits auf 2m Höhe reduziert werden. Welchen Sinn hat sie dann überhaupt? Ein eventuell notwendiger bzw. zusätzlicher Lärmschutz sollte an den Eigenheimen vorgenommen und vom Investor unterstützt werden. An welcher weit mehr belasteten Straße mit angrenzender Wohnbebauung in Cottbus gibt es Lärmschutzwände? Die Madlower Chaussee ist in diesem Bereich bereits seit einiger Zeit auf 50 km/h begrenzt worden. 40. Sollte eine Lärmschutzwand unabweisbar sein, dann sollte sie bautechnisch und gestalterisch dem Wohngebiet angepasst werden. Dazu sind eindeutige und einvernehmliche Festlegungen in der Änderung des B-Planes zu treffen. (Angebote zur Gestaltung u.a. Fa. (k)nord GmbH, Weststr.10, 27777	Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lärmschutzwand hilft, die Wohnverhältnisse deutlich zu verbessern. Ideale Zustände lassen sich allerdings nicht herstellen. Auf dem Großteil der Grundstücke kommt es zu einer signifikanten Reduzierung der Schallbelastung, so das im Freiraum der Grundstücke, die ja im Südosten der geplanten Gebäude liegen, die Orientierungswerte eingehalten werden können. Lärmschutzmaßnahmen werden allgemein nur im Zusammenhang mit deutlichen Veränderungen der Ist-Situation nach dem Verursacherprinzip realisiert (siehe Wohngebiet an der Tschuga in Gallinchen). Der B-Plan sieht allgemein das Bepflanzen der Lärmschutzwand vor. Damit wird das optimale Einfügen in die Landschaft gesichert. Schmierereien werden ausgeschlossen.	

Öffentlichkeit 3 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
Ganderkese, Internet http://www.k-nord.de) 41. - Die im Entwurf der 3.Änderung vorgesehene Umwidmung von öffentlichen zu privaten Verkehrsflächen mit möglicher Bebauung von Garagen oder Carports wird abgelehnt. Diese Flächen sollten als öffentliche Verkehrs- und Parkflächen erhalten bleiben.	Auf Carports und Garagen auf den bestehenden Stellplätzen wird zukünftig verzichtet. Eine öffentliche Widmung der Stichwege ist nicht erforderlich. In Bezug auf die Umwidmung der öffentlichen Verkehrsflächen in private Verkehrsflächen ist darauf hinzuweisen, dass die in Rede stehenden Flächen keine öffentlichen Verkehrsflächen sind. Der Forderung, die mit Stellplätzen bebaute Grundstücksfläche, die im Eigentum des Antragsstellers, der Limes Beteiligungsgesellschaft ist, mit der Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen fehlt es an der Erforderlichkeit. Die Festsetzung einer nicht erforderlichen Verkehrsfläche führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes. Nach den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind die notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Ein Verstoß gegen diese Stellplatzpflicht ist hier aber nicht offensichtlich und wurde auch nicht vorgetragen. Bezug nehmend auf den Besucherverkehr ist festzustellen, dass die Erreichbarkeit des Wohngebietes für Besucher durch die Inanspruchnahme des ÖPNV gegeben. Nicht zuletzt wird auf die Parkplatzanlage des Einkaufszentrum Am Lausitzpark verwiesen, bei der es sich um eine öffentliche Stellplatzanlage handelt und die in vertretbarer Nähe gelegen ist. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche steht im Widerspruch zu privaten Vereinbarungen zwischen den Betroffenen zur Mitbenutzung der privaten Verkehrsfläche zum Abstellen von PKW nicht entgegen. Sofern die Anwohner auf die besondere verkehrliche Situation in diesem Wohnbereich, hier fehlerhaft und nicht Norm gerechten Straßenbreitenverweisen, ist festzustellen, dass die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet für den Charakter des Gebietes und der Klassifizierung ausreichend dimensioniert sind.	

Öffentlichkeit 3 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Auch schließt die Festsetzung öffentlicher Stellplätze, öffentlichen Gehweges oder öffentlicher Verkehrsflächen die auf diesem Teil des Grundeigentums private Nutzung (Lärmschutzwand als privates Bauvorhaben mit öffentlich rechtliche Sicherung) vollständig aus. Die mit einer solchen Festsetzung einhergehende Bestimmung des Eigentumsinhaltes genügt nur dann dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wenn der geplante Ausschluss der Privatnützigkeit durch hinreichend gewichtige öffentliche Belange gerechtfertigt ist. Der durch die reine private Grundstücksnutzung der nicht im Planänderungsgebiet gelegenen Grundstücke angezeigte Bedarf rechtfertigt nicht die Inanspruchnahme des hier in Rede stehenden Grundstückes für die Ausweisung öffentlicher Stellplätze. Die Sicherung der Wegebeziehung zur Fußgängerquerung kann durch ein entsprechendes Gehrecht gesichert werden, diesbezüglich wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche steht eine privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Betroffenen zur Mitbenutzung der privaten Verkehrsfläche zum Abstellen von PKW nicht entgegen. Die Gemeinde Groß Gaglow hat in dem 1993 aufgestellten Bebauungsplan die in Rede stehenden Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgte durch einen Erschließungsträger. Die vom Erschließungsträger hergestellten Erschließungsanlagen wurden durch die Gemeinde Groß Gaglow nur im Bereich der heutigen Straße „Am Lausitz-Park“ übernommen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2002, der den Geltungsbereich der 3. Planänderung umfasst wurden die in Rede stehenden Flächen der Wohnbaufläche zugeordnet. Im Grundbuch eingetragen ist die Limes Beteiligungsgesellschaft. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat kein Anwohner Anregungen und Hinweise vorgetragen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Festsetzung der Fläche als Wohnbaufläche hat diese Fläche planungsbedingt eine Wertsteigerung zu Bauland erfahren. Die Festsetzung stellt somit eine Inhaltsbestimmung des		

Öffentlichkeit 3 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Grundeigentums i. S. von Art. 14 GG dar. Ein Teil der Fläche wird durch den Eigentümer saisonal vermietet. Darüber hinaus gehende Nutzungsvereinbarungen mit den Bewohnern des Wohngebietes, die eine private Nutzung begründen bestehen nicht. Sofern diese in Folge durch Dritte genutzt werden, hat der Eigentümer dieses bis dato geduldet.		

Öffentlichkeit 4 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
42. Hiermit legen wir Einspruch zu den ausgelegten Unterlagen ein. Meine Schwester Rosemarie Bielchen und ich sind Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes Groß Gaglow, Chausseestr. 47 Flur 1, Flurstück 1592. Entlang der Neuen Chausseestraße und abgeknickt an unserer Grundstücksgrenze soll eine insgesamt 164m lange Lärmschutzwand errichtet werden, davon ca. 66m unmittelbar entlang der Grenze unseres Grundstücks. Diese Lärmschutzwand ist mit einer maximalen Höhe von 3,30m festgesetzt. Wir sind damit als Nachbarn unmittelbar von dem Vorhaben und seinen Auswirkungen betroffen. Wir legen hiermit grundsätzlich Einspruch gegen den Bau dieser Lärmschutzwand an unserer Grundstücksgrenze ein, gleichgültig, ob diese Wand 3,30m oder weniger hoch sein wird.	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen.		
43. Unser gesamtes Grundstück, auch der unbebaute Teil entlang der Neuen Chausseestraße ist im Flächennutzungsplan von Groß Gaglow als Wohnbaufläche dargestellt und damit Bauland. Die Fläche an der Neuen Chausseestraße ist eine Lücke zwischen vorhandenen Häusern an dieser Straße.	Die Darstellung einer Grundstücksfläche in einem FNP qualifiziert diese nicht zu „Bauland“. Im vorliegenden Fall ist die fragliche Fläche weder dem Innenbereich nach §34 BauGB zuzuordnen, noch besteht ein wirksamer Bebauungsplan oder eine andere Baurecht schaffende Satzung. Die nahe an der L50 gelegenen Grundstücksteile sind auch nicht für die Wohnnutzung geeignet, da sie stark lärmbelastet sind. Hier herrschen analoge Verhältnisse wie im benachbarten Baugebiet Chausseestraße West III. Die Orientierungswerte für den Lärm werden in Abhängigkeit von der Entfernung zur L50 deutlich überschritten.		
44. Mit der 66m langen und hohen Lärmschutzwand wird unser Grundstück als Baugrundstück an Wert verlieren. Einmal ist die Ansicht einer 66m langen bis 3,30m hohen Wand an der Grundstücksgrenze für uns als Grundstückseigentümer eine Zumutung und nicht hinnehmbar.	Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine Lärmschutzwand den Grundstückswert erheblich beeinflussen soll. Einfriedungen, auch geschlossene, sind in den Dörfern und Siedlungen durchaus nicht unüblich und helfen Nachbarschaftskonflikte zu reduzieren. Gegenwärtig wird die betroffene Grenze durch eine undurchsichtige Fichtenhecke geprägt, die die Sichtverhältnisse bestimmt. Bauliche Anlagen jenseits der Grundstücksgrenze sind kaum wahrnehmbar. Unzumutbare Verhältnisse sind nicht denkbar.		

Öffentlichkeit 4 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
45. Zum anderen geht aus dem Lärmgutachten eindeutig hervor, dass genau unser Grundstück an der Neuen Chausseestraße durch Schallreflexion der Lärmschutzwand stärker verlärmte wird, als es jetzt ohne Wand der Fall ist. Damit wird das Grundstück für den Aufenthalt von Menschen und auch als Baugrundstück weniger attraktiv. Was den Neubürgern im Baugebiet den Lärm nehmen soll, belastet uns dafür mehr.	Aus den Schalltechnischen Untersuchungen geht nicht hervor, dass es auf Grund von Schallreflexionen an der Lärmschutzwand zu einer stärkeren Verlärmung des Nachbargrundstücks kommt. Der Gutachter hat diese Feststellung auf Nachfrage bestätigt. Reflexionen sind wenn überhaupt nur in der Größenordnung deutlich unter einem dB denkbar. Sie liegen damit unter der Merkbarekeitsschwelle des Menschen. Abgesehen davon, kann eine Reflexion mit einem geringen Aufwand unterbunden werden.		
46. Außerdem geht aus dem Lärmgutachten hervor, dass der bezweckte Effekt des Lärmschutzes insgesamt nur sehr eingeschränkt durch die Wand von 3,30m Höhe erreicht werden kann. Damit erfüllt die Wand nicht den geplanten Zweck.	Die vorliegenden Daten belegen eindeutig, dass die Lärmschutzwand erforderlich ist, um gesunde Wohnverhältnisse im Baugebiet zu sichern. Das wird durch die Aussagen des LUGV als zuständige Fachbehörde unterstrichen.		
47. Es sollte für das Baugebiet nach anderen Möglichkeiten des Lärmschutzes gesucht werden, wie sie auch schon in der Beratung vom 29.05.2013 angesprochen wurden. Wenn die Wand an unserer Grenze eine geringere Höhe haben sollte, wie es in der Beratung gezeigt wurde, wird auch der Effekt des Lärmschutzes noch weniger ausreichend sein. Denn zuvor wurde von Herrn Wolff erklärt, dass die 3,30m Höhe mindestens erforderlich wären und die Wand eigentlich noch höher sein müsste, um die Grenzwerte einzuhalten. Unter diesen Umständen sollte auf die Wand auch mit geringerer Höhe (hier war von 2m die Rede) ganz verzichtet werden.	Andere Möglichkeiten des Lärmschutzes, die das Errichten der Wand ersetzen könnten, bestehen nicht. Alleine mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden kann der Außenbereich der Wohngrundstücke nicht geschützt werden. Die vorliegenden Schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass bereits mit einer Wand von 2m Höhe Effekte erreicht werden. Natürlich ist die Wirkung einer höheren Lärmschutzwand besser.		
48. Wir verstehen nicht, warum wir als seit mehreren Generationen in Groß Gaglow ansässige Familie für die Interessen eines von weit her kommenden Investors büßen sollen. Die Stadt Cottbus hat zuallererst in Verantwortung für die bereits hier lebenden Bürger zu handeln. Sie verletzt hier ihre Fürsorgepflicht, die nach Baugesetzbuch unter § 1 bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist. Wir haben nichts gegen eine Bebauung der Fläche aber wir fordern aus den genannten Gründen den Verzicht auf diese Lärmschutzwand.	Die Hinweise sind nicht abwägungsrelevant.		

Öffentlichkeit 4 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung

Gerichtliche Schritte behalten wir uns vor.

Öffentlichkeit 5 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung Plan Begründung
49. Anbei möchten wir Ihnen unsere Sichtweise zur Lärmschutzwand in knapper Form darlegen, da wir an o.g. Stelle ein Grundstück erworben haben und den Einwänden einiger Bürger nicht entsprechen. Wir empfinden es als positiv, dass an besagtem Standort durch Bebauung der unkultivierten Fläche eine Verschönerung des Gesamtbildes des Wohngebietes, des Ortsteils Groß Gaglow, entsteht. Wir denken, diesen Aspekt haben einige Bürger von Groß Gaglow nicht berücksichtigt, da sie auf der Bürgerversammlung nur von einem negativen Eingriff in das Ortsbild sprachen. Ansprechend ist das bisherige Bild unseres Erachtens nicht, da dieser Standort in keinerlei Hinsicht gepflegt wird. Da durch ein Lärmschutzgutachten ermittelt wurde, dass der zumutbare Lärmschutzpegel überschritten ist, sind für die zukünftigen Bauherren die Schaffung von lärmverhindernden Maßnahmen wichtig. Ein Schallschutz an den einzelnen Wohnhäusern kann dies nicht leisten, wie Herr Raschke es vorschlug. Einerseits kann das zu keiner Verschönerung des Ortsbildes beitragen und zum anderen ist die jeweilige Gartennutzung nicht möglich. Also, ein Widerspruch an sich. Wie die Lärmschutzwand aussehen könnte, ist sowohl in den Stadtverordnetenversammlungen als auch in den Gemeinderats-sitzungen durch Sie, Frau Krause, und Herrn Wolff lang und breit erörtert worden.	Die zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	
50. Der Schaffung der dort geforderten Schallschutzwand von ca. 3m Höhe sehen wir sehr positiv entgegen, natürlich sollte man den Aspekt der zukünftigen Pflege im Auge behalten. Eine Geschwindigkeits-reduzierung in diesem Bereich der L50 sollte auch nicht außer Acht gelassen werden. Ist Letztere nicht realisierbar, so ist eine begrünte Wand/Mauer doch eine positive Alternative von welcher nicht nur zukünftige Bauherren profitieren.	Einzelheiten der Pflege oder zur Geschwindigkeitsreduzierung können nicht Gegenstand des B-Planes sein.	
51. Eine Anmerkung zum Schluss: Der Blick auf die Kirchturmspitze, mehr sieht man vom Parkplatz des Einkaufszentrums nicht, wird deutlich durch die derzeitige Verwilderung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	

Öffentlichkeit 5 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung

getrübt.

Im Übrigen achten die Autofahrer eher auf den Verkehr als dass sie eine Turmspitze wahrnehmen.

Öffentlichkeit 6 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
52. Mit großer Aufmerksamkeit sehen wir der Abwägung des laufenden Planverfahrens und der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung entgegen. Seit vielen Jahren sind wir am Standort des B-Planes mit unserem Musterhaus tätig. Wir freuen uns sehr über das vorgelegte Konzept des Eigentümers der Firma LIMES. Bringt es diesem Standort doch endlich den lang ersehnten Erfolg, nachdem die Suche nach Nutzern aus dem gewerblichen Bereich erfolglos blieb. Unverständlich die Forderung einzelner sich profilierender Bürger, den Standort mit Gewerbe zu beleben. Das zeugt von wenig Sachverstand, wie wir es in der öffentlichen Bürgerversammlung erleben konnten. Die Nachfrage nach Eigenheimstandorten im südlichen Bereich von Cottbus ist stark. Bereits frühzeitig konnten wir die Eigentümer bei der Umsetzung ihres Standortes unterstützen. Insbesondere wurde sehr feinfühlig auf die Belange der Bürger und jungen Familien, welche sich für den Standort entschieden haben, durch die Eigentümer eingegangen. Von den 9 Baustandorten sind bereits 6 Grundstücke gebunden worden, 3 davon wurden bereits notariell erworben. Und alle Familien wurden bereits von Beginn an auf das Erfordernis einer Lärmschutzwand aufmerksam gemacht. Keiner sah bisher darin einen Mangel. Ein aktiver Lärmschutz mit einer folgenden Begründung wird als positiv erachtet. Die Grundstücke erfahren einen Wertzuwachs auch aus der Sicht der künftigen Bewohner und nicht umgekehrt. Das Ortsbild wird sicher dadurch nicht verändert im negativen. Negativ ist der derzeitige wilde Zustand. Keinem dieser Ortsbeiratsmitglieder schien das zu stören, außer ihrem Ortsvorsteher.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie bestätigen die Notwendigkeit der Änderung des B-Planes.		
53. Inwieweit ein massiver Tannenbewuchs von bereits jetzt über 5,0m ortstypisch für Groß Gaglow sein soll bleibt fragwürdig.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
54. Eine Sichtachse aus dem Lausitzpark heraus? Beobachtet man die Fahrzeugführer so kann man schnell feststellen, dass die mögliche Kirchturmspitze niemanden an dieser Kreuzung interessiert. Im Übrigen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		

Öffentlichkeit 6 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
hat das Planungsbüro Wolff sehr angenehm die Sichtachse einbezogen und erhalten.			
55. Die ursprünglich genehmigte Planung mit 2-3 geschossigen Bauten und als geschlossenen Riegel hätte hier sicher keine Sicht mehr zugelassen. Um das Sichtfeld zusätzlich zu öffnen, wäre sicher auch ein entsprechendes transparentes Feld links und rechts der Einfahrt eine zusätzliche Möglichkeit der Gestaltung. Wir hoffen, dass sich die Stadtverordneten für eine Lärmschutzwand mit Begrünung aussprechen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Einzelheiten der Gestaltung der Lärmschutzwand sind (bisher) nicht Gegenstand des B-Planes. Neben den aus schalltechnischer Sicht wesentlichen Parametern (der Lage und der Höhe) fordert der B-Plan bisher nur eine Begrünung. Eine transparente Lärmschutzwand aus Glas bedeutet einen erheblichen Kostenaufwand. Sie wäre durch Schmierereien gefährdet.		
56. Der Kreuzungsbereich ist übersichtlich und stellt – mit der gebotenen Vorsicht und Rücksicht - keinen Unfallschwerpunkt dar. Wir haben in den ganzen Jahren an diesem Standort keinen Unfall gesehen. Eingeschränkt ist die Sicht vielmehr derzeit durch den wild gewachsenen Baum- und Strauchbestand. Eine Lärmschutzwand führt an der für sie vorgesehenen Stelle zu keiner Sichteinschränkung.	Die Wahrnehmung deckt sich mit den Analysen der zuständigen Behörden.		
57. In der Bürgerversammlung wurde auch auf den Verlust von Parkflächen hingewiesen. Bleibt fragwürdig welche öffentlichen Parkflächen. Bisher wurde es durch den Eigentümer lediglich geduldet, private Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen zu nutzen. Die Parkflächen sind zugewachsen aufgrund fehlender Nutzung. Kaum einer der Anwohner stellt dort sein Fahrzeug ab. Ein Parkproblem konnten wir in all den Jahren nicht wahrnehmen. Selbst unsere Besucher finden Platz an unserem eigenen Standort.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
58. Zusätzliche Gehwege sind nicht erforderlich. Es fehlt ja bereits jetzt am Personenverkehr, welche es nutzen. Viel wichtiger erscheint das Belassen des 1,0 m breiten Grünstreifens im Plangebiet für den Winter, um den Schnee von der Straße räumen zu können. Der Fahrzeugverkehr der einzelnen Anlieger ist so schwach, dass keine Gefährdung für einen Fußgänger besteht, wenn er die Wohnstraße nutzt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der B-Plan regelt nicht die Aufteilung des Straßenraumes. Dieser ist hinreichend dimensioniert, um bei einem tatsächlichen Bedarf einen Gehweg zu errichten.		

Öffentlichkeit 6 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
59. Ohne eine Lärmschutzwand kein Wohngebiet. Das bedeutet auch keine Aufträge für uns und unsere am Bau tätigen Handwerksbetriebe aus der Region, wie der CONTA 2000 mbH, der Firma Elektro Schwietzer, der Firma Timber Bau, dem Vermessungsbüro Marr und vielen Anderen. In der Hoffnung auf eine positive Entscheidung der Stadtverordneten für eine Lärmschutzwand und für ein angenehmes Wohngebiet verbleiben wir mit freundlichem Gruß.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		

Öffentlichkeit 7 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
60. Da wir nicht möchten, dass sich die Baumaßnahmen und die dadurch entstehenden Kosten sich noch weiter in die Länge ziehen, wollen wir nun auch unsere Sicht der Dinge darstellen. Wir sind sehr traurig darüber, dass sich einige Bürger von Groß Gaglow (ohne logische Begründung) so gegen diese Schallschutzmauer stellen. Unsere Kosten werden immer weiter steigen, ohne dass irgendetwas passiert. Herr Böhm hat schon Recht mit seiner Aussage, dass die Schallschutzmauer effektiver und besser aussehen würde, als der "Schandfleck" der jetzt dort ist. Es mischen sich Bürger in das Geschehen ein, die nichts mit der Mauer zu tun haben. Die Bürger beschweren sich bei der Stadt, dass das Grundstück sehr verwildert aussieht. Dann gibt es Leute, die dort etwas machen wollen und die Bürger von GG akzeptieren es nicht. Wo bleibt die Logik?	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
61. Wir möchten einfach nur anfangen mit unserem Bau. Durch das Hinauszögern müssen wir Bereitstellungszinsen zahlen, unser Mietverhältnis verlängert sich, dann kommt die Doppelbelastung hinzu, unser Kredit muss getilgt werden ... Vor einigen Wochen hatten wir das Grundstück beräumen lassen (wg. Bodenproben), es ist bereits wieder zugewachsen und wir müssen es wiederberäumen lassen. Wir haben 1700 Euro für die Beräumung gezahlt, diese Summe dürfen wir nun noch mal löhnen. Nur durch diese ganze Verzögerung haben wir Kosten von ca. 10.000 Euro zusätzlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		
62. Unser Sohn verliert seinen Kitaplatz in Groß Gaglow, weil wir nicht nachweisen können, dass wir bauen. Es werden derzeit nur Kinder aus GG aufgenommen. Langsam geht die ganze Sache auch an die körperliche und seelische Belastung. Wir wissen es sehr zu schätzen, dass sie uns in dieser Sache beistehen und uns unterstützen. Es wäre sehr schön, wenn sie eine Einigung erzielen könnten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.		

Öffentlichkeit 8 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung PlanBegründung
63. Meine Familie ist seit weit über 100 Jahren in Groß Gaglew ansässig und ich fühle mich meiner Heimatgemeinde sehr verbunden. Auch wenn ich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum o.g. Baugebiet wohne, liegt mir das Ortsbild meines Heimatortes sehr am Herzen und ich äußere deshalb zum Bebauungsplanentwurf folgende Bedenken: 64. Aus städtebaulicher Sicht würde die festgesetzte 166 m lange und 3,30m (!) hohe Lärmschutzwand das Ortsbild empfindlich beeinträchtigen. Sie würde den Ort mit dem Wohngebiet West III als Übergang in die historische Ortslage und dem Einkaufszentrum Lausitzpark, das auf der anderen Straßenseite liegt, zerschneiden und regelrecht abschotten. Da sich gegenüber der Einfahrt in das Baugebiet die Hauptzu- und Abfahrt zum Lausitzpark und dem deutlich tiefer gelegenen Parkplatz befindet, wäre die Wirkung der ca. 100m langen Wand entlang der Straße noch gewaltiger als von der Höhe der angrenzenden Straße aus betrachtet. 65. Die Schalltechnische Untersuchung vom 26.04.2010 zum Plangebiet Am Lausitzpark belegt eindeutig, dass mit der geplanten Schallschutzwand, das Ziel, die zulässigen Grenzwerte in dem bisher unbebauten Bereich einzuhalten, nicht erreicht werden kann. Für die zweiten und dritten Geschosse (im Allgemeinen die	Es ist klarzustellen, dass der B-Plan keine durchgängige 166m lange Lärmschutzwand mit einer zwingenden Höhe von 3,3 m festsetzt. Vielmehr ist diese unerbrochen und knickt von der L50 ab. Die Höhe ist als Obergrenze bestimmt. Bei der Beurteilung der Wirkungen des B-Planes ist zu beachten, dass es um eine Planänderung geht. Der bisher wirksame B-Plan sieht einen mehrgeschossigen Riegel entlang der Landesstraße und an der westlichen Grenze des Grundstücks vor. Nunmehr soll eine maximal 3,3m hohe begrünte Wand diesen Riegel ersetzen. Es liegt auf der Hand, dass der Abschottungseffekt geringer sein wird als bei der Vorgängperlösung. Objektiv betrachtet bildet das Wohngebiet West III (zumindest nicht funktionell) „den Übergang in die historische Ortslage und dem Einkaufszentrum Lausitzpark“. Es besteht keine Straßenanbindung an das Altdorf. Von einem „zerschneiden und regelrecht abschotten“ kann auch mit Blick auf die bestehende bauplanungsrechtliche Situation nicht gesprochen werden. Abgesehen davon, dass es sich beim Straßenknoten nicht um „die Hauptzu- und Abfahrt zum Lausitzpark“ handelt sondern um eine von mehreren, kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Lärmschutzwand weniger gewaltig sein wird, als das ursprünglich geplante Riegelbauwerk mit mehreren Geschossen. Die schalltechnische Untersuchung mit dem entsprechenden Nachtrag kommt eben nicht zu der Auffassung, dass eine Lärmschutzwand nicht zwingend erforderlich ist. Im Gegenteil zeigt sie deutlich, dass sie den resultierenden Lärm im Bereich der Wohngrundstücke deutlich reduzieren wird.	

Öffentlichkeit 8 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
Schlafbereiche) entfaltet die Wand keinerlei Schutzwirkung ebenso wenig für die Bereiche in den Erdgeschossen, die durch die Zufahrt in das Baugebiet weiterhin vom Schall betroffen sein werden. Hier wären also in jedem Fall aufwendige passive Schallschutzmaßnahmen an den Objekten erforderlich. Teilweise wird die Verlärmung durch die Wand noch erhöht. 66. Bereits im Gutachten wird auf Seite 8 und 10 objektbezogenen Maßnahmen der Vorzug vor der teuren Lärmschutzwand gegeben. Durch entsprechende Festsetzungen zur Anordnung der Gebäude, z.B. das Setzen von Garagen zwischen die Wohngebäude könnte ebenso Lärminderung in den Erdgeschossbereichen erreicht werden.	Ohne die Lärmschutzwand werden auf den angrenzenden Wohngrundstücken die Orientierungswerte für den Lärm deutlich überschritten. Mit der Lärmschutzwand, in Kombination mit Maßnahmen an den Gebäuden, können sowohl die Orientierungswerte für den zulässigen Innenlärm als auch die für den Außenlärm zumindest auf den dem lärmabgewandten Gebäude- bzw. Gartenseiten (die nach Südosten orientiert sind) eingehalten werden. Die Schalltechnische Untersuchung als auch der Nachtrag kommen in Punkt 3 (letzter Absatz) der Bewertung der Ergebnisse zu dem Schluss, dass im Schallschatten der Gebäude (Gebäuderückseite in Bezug auf die Schallquellen) um 10 bis 15 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten sind (als in den Tabellen ausgewiesen). Hier käme es zu sicheren Unterschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte. Das zeigen im Übrigen auch die graphischen Darstellungen in den Anlagen. Die für den Immissionsschutz zuständige Fachbehörde das LUGV hat in ihrer Stellungnahme deutlich gemacht, dass der B-Plan nur mit der Lärmschutzwand realisiert werden kann. In der Schalltechnischen Untersuchung ist für die verschiedenen Betrachtungsfälle jeweils die „Wirkung des Schallhindernisses“ ausgewiesen. Sie erreicht für ein drei Meter hohes Hindernis im EG Werte zwischen 1,5 dB(A) und 6,4 dB(A). Bedenkt man, dass Pegeländerungen ab 1 ... 2 dB bereits jenseits der Merkbarekeitsschwelle liegen und dass die Reduzierung um 3 dB(A) einer Halbierung der Verkehrsstärke gleichkommt, kann nicht davon gesprochen werden, dass „die Lärmschutzwand das Ziel verfehlt“. Weder die Schalltechnische Untersuchung noch der Nachtrag kommen zu dem Schluss, dass „objektbezogenen Maßnahmen der Vorzug vor der teuren Lärmschutzwand gegeben“ wird. Es wird lediglich in Punkt 5 (bzw. Punkt 6 des Nachtrages) die Frage gestellt, ob aus wirtschaftlicher Sicht der Aufwand verhältnismäßig ist. Diese Frage hat der Eigentümer für sich (und damit für die betroffenen Bürger) positiv beantwortet.		

Öffentlichkeit 8 Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
		Plan	Begründung
	Um eine deutliche Schutzwirkung zu erreichen, müssten Doppelhäuser mit dazwischen liegenden Garagen zu einer geschlossenen Reihe angeordnet werden. Für diese Bauweise besteht kein Bedarf. Der B-Plan kann auch kein Baugebot für Garagen aussprechen, so dass mit jeder Lücke die Schutzwirkung verloren ginge. Die Anordnung der Gebäude kann also die Lärmschutzwand nicht ersetzen.		
67. Alternativ sollte auch die Änderung der Nutzungsart im straßenbegleitenden Bereich in gemischte Baufläche oder nicht störendes Gewerbe geprüft werden. An diesem Standort ist aus meiner Sicht die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner, als Fazit aus der schallschutztechnischen Untersuchung nicht zu erreichen.	Das Festsetzen eines Mischgebietes (nicht gemischte Baufläche) würde zwingend die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erfordern. Der Grundstückseigentümer hat sich vergeblich lange Jahre um Käufer für die Flächen (auch für Gewerbe) bemüht. Es besteht offenbar außer für frei stehende Eigenheime kein Bedarf. Lediglich für weiteren Einzelhandel gab es Bewerber. Das Ansiedeln von Gewerbe würde potenziell zusätzliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung hervorrufen, da Gewerbe- und zusätzlicher Verkehrslärm nicht auszuschließen wäre.		
68. An diesem Standort ist aus meiner Sicht die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner, als Fazit aus der schallschutztechnischen Untersuchung nicht zu erreichen.	Diesem Fazit stehen die oben dargestellten Tatsachen entgegen. Sowohl im Innenraum als auch auf den wohnungsbezogenen Freiflächen der Wohngrundstücke können die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Damit sind gesunde Wohnverhältnisse für die künftigen Bewohner gewährleistet.		