

Stadt Cottbus, OT Groß Gaglow Bebauungsplan „Wassermanns Garten“

Abwägung

Beteiligung der Behörden Fassung August 2018

Aufforderung zur Stellungnahme am	24.08.2018
Fristsetzung bis zum	28.09.2018

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit Fassung Juli 2018

Infoveranstaltung	am 05.07.2018
-------------------	---------------

Redaktionsschluss	09.01.2019
--------------------------	------------

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. vom
01. MIR/SenStadt	Potsdam	26.09.2018
02. Regionalplanung	Cottbus	25.09.2018
03. Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zossen OT Wünsdorf	05.09.2018
04. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Zossen OT Wünsdorf	14.09.2018
05. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	Cottbus	28.08.2018
06. Landesamt für Umwelt	Potsdam	11.09.2018
07. MITnetz Strom	Kolkwitz	21.09.2018
08. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Cottbus	05.09.2018
09. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	Cottbus	31.08.2018
10. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	Cottbus	
11. Deutsche Telekom	Cottbus	26.09.2018
12. 50Hertz Transmission GmbH	Berlin	30.08.2018
13. Gemeinde Neuhausen/Spree	Neuhausen/Spree	
14. Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	Cottbus	
15. Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	
16. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	Cottbus	
17. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	28.09.2018
18. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Cottbus	21.09.2018
19. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	27.09.2018

Öffentlichkeitsbeteiligung

Ein Bürger hat die Möglichkeit genutzt sich an der Planung zu beteiligen und hat eine Stellungnahme abgegeben.

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

Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Kampfmittel (Boden)

Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung der Unterlagen

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege

Baudenkmal (Kultur- und Sachgüter)

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:

1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Denkmal "Dorfkirche". Die Dorfkirche befindet sich ca. 35 m von dem hier zu besprechenden Bauland.

Der Umgebungsschutz des Denkmals ist gegeben und zu beachten.

Es wird gebeten, dass zeitnah der Kontakt zur unteren und oberen Denkmalbehörde gesucht wird, um die Detailplanung der beiden Neubauten abzustimmen.

Die Neubauten dürfen nicht höher als die Kirche sein und den Blick zur Kirche nicht verstellen.

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

Durch die Planung werden Belange der Baudenkmalpflege berührt, die insbesondere im Rahmen der Realisierungsplanung zu beachten sind.

Für die Bauleitplanung ergibt sich nur die Forderung zur Höhe der baulichen Anlagen. Durch Festsetzung ist zu sichern, dass Gebäude nicht höher als der Kirchturm (35 m) werden dürfen.

Diese Forderung wird bereits im Vorentwurf eingehalten. Neu zu errichtende Gebäude dürfen eine Höhe von zwei Vollgeschossen bzw. die Firsthöhe von 9,5 m nicht überschreiten.

Keine Änderung der Unterlagen

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege

Bodendenkmalpflege (Kultur- und Sachgüter)

Als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) als zuständige Denkmalfachbehörde zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Das Plangebiet betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 i. V.m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Nummer 6056 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern von Groß Gaglow, Fpl. 4". Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.

Es werden die Belange der Bodendenkmalpflege betroffen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines in die Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmals. Es erfolgt ein Nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung.

Änderung der Planzeichnung und Begründung.

Festsetzungsempfehlungen Bodendenkmalschutz

Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

sonstige Hinweise

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Bitte beachten: Da durch das Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Die Festsetzungsempfehlung wird nicht übernommen. Stattdessen wird der Hinweis auf die Rechtsgrundlage zum Umgang mit Bodendenkmalen in die Begründung unter dem Punkt "Nachrichtliche Übernahme" aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme dient der Öffentlichkeit als Hinweis, dass bei der Planung eines Bauvorhabens neben dem Bebauungsplan noch andere planungsrelevanten Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

Änderung der Begründung.

Der Hinweis betrifft die Realisierung des Vorhabens. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingeholt.

Keine Änderung der Unterlagen.

Landesamt für Umwelt

Grundlagen

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Wasserwirtschaft (Wasser)

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

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)

Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Immissionsschutz (Mensch)

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

Sachstand Planung:

Den übergebenen Informationen zufolge werden mit der Planaufstellung Zulässigkeitsvoraussetzungen

für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im historischen

Kenntnisnahme

Die Hinweise wurden bereits im Entwurf beachtet. Der Hinweis zur Verunreinigung von Gewässern / Boden durch wassergefährdende Stoffe betrifft die Realisierung. Zur Sicherung kann ein entsprechender Hinweis / Auflage durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde in die Baugenehmigung aufgenommen werden. Eine Reduzierung der GRZ, welche den Überbauungs- / Versiegelungsgrad im Plangebiet steuert, ist nicht möglich, ohne die Bauherren unnötig einzuschränken. Gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO wird die Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Analgen ausgeschlossen.

Dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, auf denen es anfällt ergibt sich schon aus den gesetzlichen Bestimmungen der Bauordnung und aus dem Brandenburgischen Wassergesetz. Eine zusätzliche Sicherung durch Festsetzung ist daher nicht notwendig.

Keine Änderung der Unterlagen.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planungsabsicht.

Keine Änderung der Unterlagen.

Ortszentrum von Groß Gaglow angestrebt. Das Plangebiet befindet sich südlich der Chausseestraße, Ecke Dorfstraße und war ursprünglich Teil des Geländes der Dorfgaststätte.

Die nähere Umgebung des als Wohngebiet nach § 4 BauNVO geplanten Geltungsbereiches ist durch Wohnnutzung (nördlich und südlich) und das westlich lokalisierte Kirchengelände bestimmt. Der Grundschulstandort Groß Gaglow befindet sich ca. 150 m entfernt östlich.

Die Planaufstellung erfolgt nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Nach Prüfung der Planungsabsichten hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Ansiedlung von Wohngebäuden.

Immissionsrelevante, mit erheblichem Störpotential verbundene gewerbliche Nutzungsarten mit Einwirkungsbereich auf das Plangebiet sind nicht bekannt.

Den differenzierten Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird zugestimmt.

Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlage ihre Gültigkeit.

MITnetz

Leitungsbestand

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

Arbeiten in der Nähe von elektrotechnischen Anlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Kenntnisnahme

Hinweise für die Realisierung

Hinweis Planungsbüro Wolff: Es folgen weitere Ausführungen zur Realisierungsphase und zu eventuell möglichen Änderung/Verlegung der Anlagen der Telekom.

Die Hinweise sind bei der Realisierung zu beachten. Hinweis die für die Bauleitplanung wichtig sind, sind nicht enthalten.

Keine Änderung der Unterlagen.

sonstige Hinweise

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

Kenntnisnahme

LWG

Leitungsbestand

Den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte dem zusätzlich beigefügten Lageplanauszug aus unseren Bestandsunterlagen.

Unsererseits bestehen keine unmittelbaren Planungsabsichten im Planbereich.

Sicherung Trinkwasser- Schmutzwasserleitung rückwärtiges Grundstück

Bitte beachten Sie, dass die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserableitung des nachgelagerten Grundstücks Chausseestraße 16 (Flurstück 1224) über das Flurstück 1014 erfolgen.

Die Trinkwasserhausanschlussleitung 40x3,7 PE80 und der Wasserzählerschacht sind im Lageplan enthalten. Der weitere Verlauf der Trinkwasserkundenanlage in Fließrichtung nach dem Wasserzählerschacht liegt uns im Bestand nicht vor, da die Trinkwasserkundenanlage im Eigentum und in der Verantwortung des Anschlussnehmers liegt.

Auch über den Verlauf der Grundstücksabwasseranlage von der Chausseestraße 16 über das Flurstück 1014 bis zur Chausseestraße können wir keine Auskunft erteilen, da auch die Grundstücksabwasseranlage im Eigentum und in der Verantwortung des Grundstücksbesitzers liegt.

Es ist daher nicht nur ein Wegerecht zur Sicherung der Zufahrt notwendig (siehe Abschnitt 2.5, Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplan). Zusätzlich ist auf dem

Die Trinkwasser- und Schmutzwasserleitung wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe gesichert.. Der Verlauf der privaten Schmutzwasserleitung muss im Rahmen der Vorhabenplanung durch z.B. Sondierungsgrabungen oder Drohnenbefahrung der Bestandsleitung erfolgen, damit eine Beeinträchtigung / Beschädigung / Zerstörung in der Bauphase ausgeschlossen werden kann. Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1224 wird im Rahmen der Offenlage um Zuarbeit gebeten. Der Schacht wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Änderung der Unterlagen.

Flurstück 1014 ein Leitungsrecht zur Sicherung der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung des Flurstücks 1224 zu vereinbaren, falls dies noch nicht vorliegt.

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung Baugebiet

Zur Ver- und Entsorgbarkeit der geplanten 2 straßenbegleitenden Eigenheime nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Herstellung von zwei Trinkwasserhausanschlussleitungen, ausgehend von der Trinkwasserleitung 200 AZ in der Chausseestraße, gesichert. Gemäß der "Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)" und gemäß den Vertragsbedingungen der LWG für die Wasserversorgung ist für jedes Eigenheim ein im öffentlichen Bereich separat absperrbarer Trinkwasserhausanschluss zu verlegen. Die Herstellung der Trinkwasserhausanschlussleitungen ist bei uns zu beantragen.

Die Schmutzwasserableitung der beiden Eigenheime ist über den Freispiegelkanal 200 Stz. In der Chausseestraße gesichert. Inwieweit neue Grundstücksanschlüsse herzustellen sind oder der vorhandene Grundstücksanschluss genutzt wird, hängt davon ab, ob das Flurstück 1014 parzelliert wird oder in der jetzigen Form erhalten bleibt. Die Schmutzwasserableitung ist für beide Eigenheime beim zuständigen Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Cottbus zu beantragen.

Das Plangebiet kann grundsätzlich über die in der Chausseestraße anliegenden Leitungen ver- und entsorgt werden.

Keine Änderung der Unterlagen.

Niederschlagswasser (Wasser)

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser ist weiterhin auf dem Grundstück zu versickern.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet weiterhin versickert.

Keine Änderung der Unterlagen.

Löschwasser

Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96,0 m³/h verfügbar.

Kenntnisnahme

NBB

Hinweise

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

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit.

Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

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

Kenntnisnahme

Pflanzmaßnahmen / Bestandsleitungen

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden.

Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt.

Weiter ist zwischen Rohrleitung/Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden.

Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

Die Hinweise betreffen die Realisierung von Pflanzmaßnahmen im Nahbereich des Leitungsbestandes. Für die Bauleitplanung sind keine Hinweise relevant oder führen zur Änderung der Unterlagen.

Im Plangebiet befindet sich eine Leitung, für die die NBB verantwortlich ist, die zu beachten ist. Die Leitung befindet sich unterhalb der als private Verkehrsfläche festgesetzt ist. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt, sodass die Interessen gesichert werden können. Die Rechte sind noch grundbuchlich zu sichern.

Änderung der Planzeichnung und Begründung.

Telekom

Hinweise

In der Anlage erhalten Sie einen Lageplan des betroffenen Bereiches mit den eingezeichneten vorhandenen

Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.

Im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

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

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

Kenntnisnahme

Realisierungshinweise

Hinweis Planungsbüro Wolff: Es folgen weitere Ausführungen zur Realisierungsphase und zu eventuell möglichen Änderung/Verlegung der Anlagen der Telekom.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Leitungen der Telekom vorhanden, die zu beachten sind.

Die Realisierungshinweise werden bei der Bauantragstellung durch den Vorhabenträger / Bauherren beachtet.

Keine Änderung der Unterlagen.

Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Abfallentsorgung

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes gibt es aus der Zuständigkeit des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung folgende Forderungen und Hinweise zu berücksichtigen:

Grundlage der **Abfallentsorgung** ist die Satzung über die

Kenntnisnahme

Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 26.11.2008 in der jeweils geltenden Fassung (Abfallentsorgungssatzung). Ab dem 01.01.2018 gilt die 8. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus vom 25.10.2017. Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung.

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein.

Es gelten die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter sowie die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen nach der Abfallentsorgungssatzung.

Die Abfallentsorgung in dem zutreffenden Gebiet ist über die Chausseestraße gesichert.

Abwasserentsorgung

Grundlage der **Abwasserentsorgung** ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus (Abwassersatzung AWS) i. V. m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus 25.10.2017, in der jeweils geltenden Fassung. (Veröffentlichungen in den Amtsblättern der Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de)

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Kenntnisnahme

Bestandsleitung

Die Stellungnahme und der Lageplan der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG zum oben genannten Vorhaben liegen vor. Die darin gegebenen Hinweise sind zu beachten.

Es ist zu beachten, dass wahrscheinlich die Schmutzwasserableitung des nachgelagerten Grundstücks Chausseestraße 16 (Flurstück 1224) über das betreffende Flurstück 1014 erfolgt. Der Verlauf der Grundstücksabwasseranlage ist weder unserem Amt noch der LWG bekannt, da diese im Eigentum und in der Verantwortung des Grundstückseigentümers ist. Die Informationen sind bei dem Eigentümer des Flurstücks 1014 einzuholen.

Der Verlauf der privaten Schmutzwasserleitung muss im Rahmen der Vorhabenplanung durch z.B. Sondierungsgrabungen oder Drohenbefahrung der Bestandsleitung erfolgen, damit eine Beeinträchtigung / Beschädigung / Zerstörung in der Bauphase ausgeschlossen werden kann.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1224 wird im Rahmen der Offenlage um Zuarbeit gebeten.

Keine Änderung der Unterlagen.

Schmutzwasserentsorgung

Auf dem Flurstück 1014 ist ein Leitungsrecht zur Sicherung der Schmutzwasserableitung des Flurstücks 1224 zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern.

Die Schmutzwasserableitung des Bebauungsplangebiets ist über die Schmutzwasserkanalisation in der Chausseestraße gesichert. Inwieweit neue Grundstücksanschlüsse herzustellen sind oder der vorhandene Anschluss genutzt wird, hängt davon ab, ob das Flurstück 1014 parzelliert wird oder in der jetzigen Form erhalten bleibt.

Die Herstellung des Anschlusses an und die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers in die zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Cottbus. Gemäß § 3 der Abwassersatzung (AWS) i. V. mit § 2, hier insbesondere Abs. 1, und § 4 AEB-A ist das Zustimmungsverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird geändert. Es wird für die private Verkehrsfläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsbetriebe aufgenommen, um deren Interessen zu schützen.

Niederschlagswasser (Wasser)

Im unmittelbaren Bereich befindet sich keine öffentliche Regenwasserkanalisation. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht gesichert. Das anfallende Niederschlagswasser ist weiterhin auf dem Grundstück zu versickern.

Das Niederschlagswasser wird weiterhin auf den privaten Grundstücksflächen versickert.

sonstige Hinweise

Öffentliche Straßenbeleuchtung

Kenntnisnahme

Zur öffentlichen Straßenbeleuchtung gibt es keine Hinweise.
Im weiteren Verfahren bitten wir das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung rechtzeitig zu beteiligen.

Anlagen

Anlagen: Anlagen

Kenntnisnahme

Stellungnahme LWG vom 11.09.2018, Lageplan LWG vom 05.09.2018

Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr

Hinweise

Mit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TÖB) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hatten Sie uns die Antragsunterlagen für das oben angegebene Vorhaben zugereicht. Auf konkrete Fragestellungen haben Sie verzichtet.

Kenntnisnahme

Die nachfolgende Stellungnahme der Brandschutzdienststelle widmet sich somit ausschließlich den Belangen des abwehrenden Brandschutzes:

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

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

Zufahrten

1. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zum zukünftigen Wohngebiet "Wassermanns Garten" müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1 015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Den eingereichten Planunterlagen, hier Bebauungsplan "Wassermanns Garten", Entwurf Fassung August 2018, ist nicht zu entnehmen, ob die Verkehrsfläche in südlicher Richtung fortgeführt wird oder ob diese als Sackgasse ausgeführt wird. Weiterhin sind den eingereichten Planunterlagen keine Maßangaben zu entnehmen.

Sollte die Erschließungsstraße als "Sackgasse" ausgeführt werden, ist an deren Ende eine Bewegungsfläche ("Wendehammer") zu errichten.

Dieser "Wendehammer" muss den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen.

Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Straßen- Bauklasse VI möglich: Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Betondecken.

Die Ausführung von Schotterrassen (Einfachbauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO 01) entspricht nicht mehr der nunmehr geforderten Straßen -Bauklasse VI der RStO 01.

Die erforderliche Zufahrt muss ständig freigehalten werden und ist jeweils mit einem Schild nach DIN 4066: 1997-07, Ziffer 3.6 (vgl. Bild 6, Schild - D1 - 210 x 594 [mit dem Zusatz: Stadt Cottbus]) an der Einmündung zur öffentlichen Straße amtlich zu kennzeichnen. Der konkrete Standort des Schildes ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde

Das Plangebiet grenzt an die Chausseestraße. Bei der Chausseestraße handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Bei der im B-plan festgesetzten privaten Verkehrsfläche handelt es sich um die bereits vorhandene Erschließungsanlage für das Wohngrundstückes Chausseestraße 16, welches in einem Abstand von ca. 40m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet wurde. Gem. § 5 BbgBO sind bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, Zufahrten und Durchfahrten nach zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehrreinsatzes erforderlich sind. Die Erforderlichkeit nunmehr eine Wendeanlage herzustellen wurde nicht begründet. Durch den Bebauungsplan werden die Erschließungsbedingungen des Hinterliegergrundstückes nicht berührt. Die private Verkehrsfläche ist auf der Planzeichnung vermasst und es ist ein Maßstab abgedruckt.

Für den privaten Weg wird eine Fläche von 4,0m Breite gesichert. Die Länge des Weges beträgt ca. 35 m (bis zur privaten Grundstücksgrenze Flurstück 1224).

Aus den Unterlagen ist klar ersichtlich, dass die private Verkehrsfläche ausschließlich das rückwärtige Grundstück erschließt und auf diesem endet. Die vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzung (Wohnen) sind nach Kenntnis der Stadt legal. Die Belange der Feuerwehr, also auch die der Zufahrt zum Grundstück sollten in der Baugenehmigung für das Grundstück bereits abgehandelt bzw. beachtet worden sein.

Im Bebauungsplan wird keine Wendemöglichkeit für das rückwärtige Grundstück gesichert.

Keine Änderung der Unterlagen.

abzustimmen.

Das Parken an der geplanten Erschließungsstraße ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft.

Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit

Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.

Belang

2. Löschwasserversorgung

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

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

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

Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürften keine besonderen Hindernisse wie:

Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern.

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

Nach Stellungnahme der LWG ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

Keine Änderung der Unterlagen.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu o.g. Verfahren. Hiermit erteilt der Fachbereich Umwelt und Natur folgende Stellungnahme:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Keine Änderung der Unterlagen.

Wasserschutzgebiet

Untere Wasserbehörde

Das Einzugsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III B des Wasserwerkes Cottbus-Sachsendorf. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen für Wasserschutzgebiete sind zu beachten und einzuhalten:

- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr.20), § 15

- Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009, Artikel 1 Gesetz zur

Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), (BGBl. I, Nr.51, S.2585), §§ 51 und 52

- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08.03.2004

Die schadlohe Schmutzwasserbeseitigung ist über die öffentliche Kanalisation abzusichern [§ 56 des Gesetzes zur

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Zone III B des Wasserwerkes Cottbus-Sachsendorf. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die in der Chausseestraße befindliche Leitung gesichert werden.

Keine Änderung der Unterlagen.

Niederschlagswassersbeseitigung

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und befestigten Hofflächen ist schadlos auf dem Grundstück über den bewachsenen Bodenfilter (Anforderungen im Wasserschutzgebiet IIIB) zu versickern bzw. einer weiteren Nutzung zuzuführen.

Gemäß § 54, Abs. 4, Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr.20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr.28), ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG), § 54, dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf den Grundstücken versickert.

Keine Änderung der Unterlagen.

Immissionsschutz

Keine Einwände

Kenntnisnahme

Naturschutz

Untere Naturschutzbehörde

Forderung: Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu fertigen. Die Brutvögel können vorliegend in Form des vorhandenen Potentials abgearbeitet werden. Hinsichtlich eines Vorkommens von Fledermäusen und xylobionte Käfern sind Untersuchungen anzustellen.

Die Ausnahmevoraussetzungen bei verbleibenden artenschutzrechtlichen Verboten sind zu ermitteln und darzustellen.

Es wird ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Ergänzung

Seite 15, Begründung:

4.4 Umwelt / Natur

Artenschutz

Der erste Satz ist unvollständig. Bitte die Nichtumsetzbarkeit ergänzen.

Die Begründung wird korrigiert.

Eingriffsregelung

Seite 16, Begründung:

Eingriffsregelung

Anmerkung der uNB zum 2. Absatz, Überbauung: Auf Grund der Überbauung eines schutzwürdigen Bodens (Pseudogley) sowie der Fällung von insgesamt 19 Bäumen ist nicht von einer Nichterheblichkeit der Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Böden handelt es sich nicht um geschützte Böden, die der Planung entgegenstehen könnten.

Um die Inanspruchnahme von Boden zu reduzieren, wurden bereits Vermeidungsmaßnahmen, z.B. die Ausweisung von privaten Grünflächen und deren Beschränkung der Überbaubarkeit in den Plan mit aufgenommen. Die zulässige Überschreitungsmöglichkeiten gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird durch die genannten Anlagen ausgeschlossen.

Durch den Bebauungsplan gehen die Bäume nicht verloren, sondern erst durch ein konkretes Vorhaben. Diese sind erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes zulässig. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt für das Plangebiet die Cottbuser Baumschutzsatzung, sodass für die Fällung der Bäume eine Genehmigung notwendig ist. Der Antragsteller wird nach dem Wert des Baumes zu Ersatzpflanzungen beauftragt, die auf dem Grundstück der Beseitigung vorzunehmen sind. Mit Umsetzung dieser Regelungen wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten.

Die Begründung wird korrigiert.

Hinweise zu Baumfällungen

Tabelle, Baumfällungen:

Anmerkung: Der angesprochene Lageplan mit Darstellung der

Es wird ein Lageplan mit Kennzeichnung der Bäume nachgereicht. **Die Begründung wird um die geforderten**

Bestandsbäume mit Baumnummern fehlt in den Beteiligungsunterlagen. Forderung: Die uNB bittet um Nachreichung.

Frage: Es werden voraussichtlich 19 Bäume gefällt. Von wie vielen insgesamt?

Hinweis: Die Rechtschreibung zur Baumart „Ahorn“ ist zu korrigieren (ab Baumnummer 92).

Hinweis: Bäume innerhalb von Bebauungsplänen unterliegen dem Schutz der Cottbuser Baumschutzsatzung. Der in der Tabelle dargestellte Ersatz (Anzahl Ausgleichspflanzungen) ist gemäß der genannten Satzung zu erbringen. Anträge zur Baumfällung sind beim FB Grün- und Verkehrsflächen zu richten.

Forderung: Die Thematik Baumfällung und Ausgleichspflanzung gemäß Cottbuser Baumschutzsatzung ist in der Begründung des Bebauungsplanes zu ergänzen und auszuführen.

Anmerkungen

Grundsätzliche Anmerkung:

Die uNB weist auf die Bedeutung der Grün- und Gehölzfläche im innerstädtischen Bereich hin: Als innerstädtisches Frischluftentstehungsgebiet erfüllt die Fläche eine Ausgleichsfunktion zur bioklimatisch vorbelasteten Umgebung mit bereits dichter Bebauung.

Als Lebens-, Rückzugs- und Fortpflanzungsraum dienen Grünflächen dem Schutz und der Entwicklung der innerstädtischen Fauna. Frei-/Grünflächen sind insgesamt wichtig für den Naturhaushalt im innerstädtischen verdichteten Raum. Der Standort dient zum Beispiel hinsichtlich des Bodens (Pseudogley) der Speicherung von Niederschlagswasser und somit der Abpufferung von Niederschlagsspitzen.

Angaben ergänzt, die Rechtschreibung korrigiert.

Nach Auffassung der Stadt unterliegen die Bäume im Plangebiet bisher nicht dem Schutz der Baumschutzsatzung. Bei der Fläche handelt es sich um eine Außenbereichsfläche. Dem Schutz der Satzung unterliegen nur Bäume im Innenbereich nach § 34 BauGB und Bäume im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen nach §30 BauGB. Erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ist daher die Baumschutzsatzung anzuwenden. Die Ausgleichspflanzungen für die Verlust gehenden Bäume richten sich daher nach der Baumschutzsatzung sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat. Ob letztlich tatsächlich 19 Bäume gefällt werden müssen, hängt vom konkreten Vorhaben ab. Die entsprechenden Anträge sind im baugenehmigungsverfahren zu stellen. Der B-Plan ist grundsätzlich vollziehbar.

Die Fläche ist viel zu klein um als Frischluftentstehungsgebiet oder als Fläche mit Ausgleichsfunktion für das Klima dienen zu können.

Ein Teil der vorhandenen Grünfläche wird als private Grünfläche erhalten und dient damit weiterhin als Lebens-, Rückzugs- und Fortpflanzungsraum.

Die Bodenfunktionen werden nur im Umfang der festgesetzte GRZ beeinträchtigt. Nicht überbaute Bodenbereich dienen weiterhin als Wasserspeicher und der Abpufferung von Niederschlagsspitzen.

Keine Änderung der Unterlagen.

Öffentlichkeit Nr. 1

Dieses Gebiet ist als Grünfläche des Ortsteils Groß Gaglow ausgeschrieben. Inwieweit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt? Nach Literaturmeinung fallen hierunter Flächen, die zuvor grundsätzlich schon einmal einer baulichen Nutzung unterlegen haben. Eine Wiese, ein Acker oder eine Grünfläche, die niemals zuvor baulich genutzt wurde, fällt danach nicht darunter. Ist das beschleunigte Verfahren hier überhaupt anwendbar? Wonach wird das begründet? Wie ist die überschlägige Prüfung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. der Anlage 2 durchgeführt worden?

Hierzu wird auf folgendes verwiesen:

In dem erst im Oktober 2017 erstellten Ortteilentwicklungskonzept wurden das Nebeneinander von Landschaftsraum und Siedlungskörper und damit die Lage im Grünen als wichtiges Differenzierungsmerkmal für den Ortsteil Groß Gaglow herausgestellt. Die klimatische Funktion gerade dieser innerörtlichen Grünräume für die Kernstadt wurde dargestellt mit dem Nachsatz, diese zu erhalten. Dieses Waldgebiet zählt zum Innengrün der Ortslage Groß Gaglow und wurde daher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Wie geht das, ist das vereinbar mit dem geänderten Bebauungsplan?

Das betreffende Gebiet ist mit mehr als 50 Jahre alten Bäumen (Linden, Eichen usw.) bepflanzt. Diese stammen aus Restbeständen der Aufforstung des Branitzer Parkes. In diesem kleinen Waldgebiet haben sich in den letzten 50 Jahren unzählige Tiere und Vögel angesiedelt. Zu nennen sind hier beispielhaft der Buntspecht, einheimische Vogelarten wie Blaumeise, Wildtauben, Sperling ...) und Fledermäuse. Zudem ist seit einiger Zeit der Turmfalke in der benachbarten Kirche heimisch. Viele Kleintiere und Vögel, die nebenan im Waldgebiet sind, zählen zu seiner Nahrung.

Hinsichtlich der sich aus der Bebauung zwangsläufig ergebenden Baumfällungen verweisen wir auf die bestehende Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus. Nach dieser ist es verboten, Bäume zu zerstören und zu schädigen. Insbesondere zählen hierzu auch die Versiegelung oder Verdichtung der Bodenoberflächen. Befreiungen sind nur nach den Regelungen des § 6 der Satzung möglich. Wie wurden diese schützenswerten Bäume in der Genehmigungsplanung berücksichtigt? Wie will man sicherstellen, dass diese bei Neubau von zwei EFH geschützt werden?

Die Fläche ist im FNP, Stand 2003, als Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Verfahren nach § 13 b BauGB. Bei der Fläche handelt es sich im planungsrechtlichen Sinn um einen Außenbereich im Innenbereich. § 13 b Abs. 1 BauGB bestimmt den Anwendungsbereich der Vorschrift. Die Grundfläche muss in räumlicher Hinsicht kleiner als 10.000 m² sein und durch die Planung muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden. Die Fläche schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Für Bebauungspläne nach § 13 b gilt § 13 a entsprechend, d.h. der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Erforderlichkeit eines Ausgleiches i. S. der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG entfällt generell.

Die Waldeigenschaft der Fläche wurde geprüft. Der Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde, hat mit Schreiben vom 18.10.2017 schriftlich mitgeteilt, dass es sich bei der Fläche um keinen Wald i. S. des Waldgesetzes handelt. Im Flächennutzungsplan (Stand 2002) wurde die Fläche als Grünfläche dargestellt. Die Fläche ist nicht als öffentliche Grünfläche gewidmet, es handelt sich hier um eine im privaten Eigentum befindliche Grünfläche.

Im strategischen Entwicklungskonzept des OEK, Handlungsfeld Natur, Umwelt und Grünfläche, ist für den OT Groß Gaglow als Ziel, Akzentuierung der innerdörflichen Grünflächen und Freiflächen dargestellt. Eine Konkretisierung dieses Zieles erfolgt mit der Schlüsselmaßnahme, die Gestaltung und Pflege der innerdörflichen Freiräume, insbesondere der Teiche.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes erfolgt die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Cottbus zum Schutz von Bäumen beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne von § 34 BauGB und den Geltungsbereich der Bebauungspläne nach § 30 BauGB. Die in Rede stehende Fläche unterfällt auf Grund ihrer Lage Außenbereich im Innenbereich nicht den Regelungen der Satzung.