

Stadt Cottbus, Bebauungsplan

„Wohngebiet Waldblick“

Vorentwurf Dezember 2015

Abwägung

Beteiligung der Behörden

Aufforderung zur Stellungnahme am	07.01.2016
Fristsetzung bis zum	09.02.2016

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Informationsveranstaltung	am 30.06.2015
Redaktionsschluss	15.03.2016

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Es sind keine Hinweise und Anregungen vorgetragen worden.

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Ort	Stn. Vom
01. MIR/SenStadt	Cottbus	01.02.2016
02. Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Cottbus	
03. Zentraldienst der Polizei; Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zossen OT Wünsdorf	18.01.2016
04. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Zossen OT Wünsdorf	26.01.2016
05. Landesamt für Umwelt	Potsdam	03.02.2016
06. Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“	Vetschau/ Spreewald	19.01.2016
07. Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Luckau	14.01.2016
08. Landesbetrieb Forst Brandenburg	Peitz	03.02.2016
09. Landesbetrieb Straßenwesen	Cottbus	18.01.2016
10. Deutsche Telekom	Cottbus	22.02.2016
11. MITnetz Strom	Kolkwitz	01.02.2016
12. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Cottbus	29.01.2016
13. NBB, Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	Cottbus	19.01.2016
14. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	Cottbus	14.01.2016
15. Amt Neuhausen, Bauamt	Neuhausen	
16. Landkreis Spree-Neiße	Forst	28.01.2016
17. Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	Cottbus	
18. Stadtverwaltung Cottbus, FB 23 Immobilien	Cottbus	
19. Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	Cottbus	26.01.2016
20. Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	11.02.2016
21. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	Cottbus	18.01.2016
22. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	10.02.2016
23. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Cottbus	12.01.2016
24. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	03.02.2016
Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur, Stellung zum ASB	Cottbus	04.02.2016
25. Ortsbeirat Groß Gaglow	Cottbus	15.01.2016
26. Öffentlichkeit (Investor)	Cottbus	18.02.2016

Nachfolgend werden die Stellungnahmen ausgewertet (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert).

MIR/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt. Ref. GL 4

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Entsprechend den eingereichten Unterlagen umfasst das angezeigte Plangebiet am südlichen Ortsrand des Ortsteils Groß Gaglow eine Größe von ca. 3,3 ha. Der Planbereich schließt eine Gewerbebrache sowie Waldflächen westlich der Harnischdorfer Straße ein.

Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung eines Wohngebietes mit 25 Baugrundstücken geschaffen werden. Zur Umsetzung der Planziele wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan Groß Gaglow stellt für den Planbereich Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dar.

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die o. a. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Cottbus angemessen zu berücksichtigen und die hierzu erforderliche Auseinandersetzung in der Planbegründung entsprechend zu dokumentieren.

Zustimmung zur Planung, kein Widerspruch erkennbar.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Kampfmittelfreiheitsbescheinigung

Zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich Ihr Planungsbereich in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

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

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

Ein Antrag auf Überprüfung des Wohngebietes für Erschließungsmaßnahmen wurde bereits beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt.

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wird in Realisierungsphase durch den Investor beantragt. Die ersten Schritte hat er bereits im Zuge der Sicherung der Erschließungsmaßnahmen unternommen.

Die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung stellt keinen Versagensgrund gegen die Bauleitplanung dar. Eventuell vorh. Kampfmittel können mit mehr oder weniger Aufwand durch eine Fachfirma beraumt werden.

Landesamt für Umwelt

Immissionsschutz

Den Planunterlagen zufolge beabsichtigt ein Investor gemeinsam mit der Stadt Cottbus den ehemaligen Stallanlagenstandort westlich der Harnischdorfer Straße im Ortsteil Groß Gaglow zu einem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für ca. 25 Einfamilienhäuser zu entwickeln. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist bereits durch überwiegende Wohnnutzung in Form von Einfamilienhäusern gekennzeichnet.

Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Zustimmung zur Planung

Art der Nutzung

Die geplanten Festsetzungen zur Einschränkung der zulässi-

Zustimmung zur Planung

gen Art der baulichen Nutzungen, insbesondere der Ausschluss verkehrsintensiver Nutzungsarten, werden ausdrücklich befürwortet.

Den in Planbegründung und Umweltbericht enthaltenen Ausführungen und Bewertungen der Schutzgüter Mensch und Klima/Luft wird zugestimmt. Detaillierte Untersuchungen oder Fachgutachten zu den benannten Schutzgütern sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Einordnung Schutzanspruch

Hinsichtlich der Bewertung des Schutzanspruches ist für den betrachteten Siedlungsbereich von einem Wohngebiet auszugehen. Der Aussage auf Seite 6 der Planbegründung, wonach die Einordnung innerhalb der gemischten Baufläche gemäß rechtskräftiger Flächennutzungsplanung vorausgesetzt wird, kann anhand der aktuellen Bauflächenentwicklung nicht gefolgt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. In dem Passus wird lediglich erklärt, dass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht grundsätzlich der Darstellung des FNP's widerspricht.

Der Teil der Begründung wird präzisiert.

Flurneuordnung (LELF)

Flurneuordnungsverfahren

Aus bodenordnerischer Sicht ergeht keine Stellungnahme, ein Flurneuordnungsverfahren ist von den vorgelegten Planungen nicht betroffen.

Anspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Ich weise jedoch darauf hin, dass dem ständig steigenden Entzug landwirtschaftlicher bzw. forstwirtschaftlicher Nutzfläche entgegenzuwirken ist. Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst nicht auch noch auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugebiet untergebracht, sodass keine Flächeninanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen erfolgt.

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Wald

Demnach ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG im sachlichen und örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs Forst Brandenburg -untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus, betroffen.

Gemäß den mir vorliegenden Planungsunterlagen ist beabsichtigt, auch Waldflächen in Wohnbaufläche umzuwandeln. Obgleich versucht werden soll, möglichst viel Wald zu erhalten, ist eine Inanspruchnahme nicht gänzlich auszuschließen, so die Aussage. In der jetzigen Phase der Planung werden jedoch noch keine Größenangaben gemacht.

Für die angesprochenen, im Plangebiet liegenden Ausgleichsflächen, muss im Vorfeld eine Erstaufforstungsgenehmigung gem. § 9 LWaldG erwirkt werden.

Die angegebene Verfahrensweise zur Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erscheint mir jedoch noch unklar (S. 32 Pkt. 4.5.3.2. Abs. 3). Wenn die Stadt Cottbus beabsichtigt, die Kompensation der Waldflächeninanspruchnahme frühzeitig und umfassend zu regeln, muss das im Rahmen eines waldrechtlich qualifizierten B-Planes geschehen (vgl. gemeinsamer Erlass MIR und MLUV zu Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf B-Pläne vom 14.08.2008). Das heißt, alle Regelungen zur waldrechtlichen Kompensation (s. Erlass) müssen enthalten sein. Eine spätere Nutzungsartenänderung gem. § 8 LWaldG wird damit entbehrlich.

Enthält der B-Plan diese konkreten Aussagen aber nicht, muss die Waldumwandlung im späteren Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der unteren Forstbehörde erfolgen.

Die Oberförsterei Cottbus unterstützt im Sinne einer ausgeglichenen Waldbilanz eine Verfahrensweise mit dem Ziel eines waldrechtlich qualifizierten B-Planes.

Die Stadt möchte einen waldrechtlich qualifizierten B-Plan aufstellen. Die Waldumwandlung soll abschließend im B-Plan abgearbeitet werden. Die Art und der Umfang der Kompensation, die Beschreibung der Maßnahme, Fristsetzungen für die Durchführung der Maßnahme, Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen, Sicherheitsleistungen und Nachweis der Flächenverfügbarkeit, werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Zur Zeit der Erarbeitung des Vorentwurfs war der Investor noch in Abstimmung mit einer Fachfirma, die die Waldumwandlung durchführen soll. Der Antrag auf Genehmigung der Waldumwandlung wurde bei der unteren Forstbehörde gestellt.

Deutsche Telekom

vorhandene Medien

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

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

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

Aus heutiger Sicht besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Notwendigkeit, in dem von Ihnen angezeigten Gebiet, die vorhandene linientechnische Infrastruktur zu erweitern, da gegenwärtig keine Bedarfsanforderung mit Kundenbeziehung existierten. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Alternativ ist die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages denkbar.

Die vorhandenen Leitungen werden, soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Investor wird sich ggf. zum gegebenen Zeitpunkt mit der Telekom bezüglich des Netzausbaues abstimmen.

Berücksichtigung für den Ausbau Telekommunikationsmedien

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im Bebauungsplan als "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die Telekommunikationslinie nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, vielmehr werden die Hinweise während der Realisierung durch den Vorhabenträger berücksichtigt. Es liegt auch im Interesse des Vorhabenträgers, dass das Plangebiet mit den Medien der Telekommunikation versorgt wird. Die von der Telekom gewünschte Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu Ihren Gunsten, kann der Vorhabenträger unabhängig einer Festsetzung vornehmen.

Umgang mit dem Anlagenbestand

Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt:

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

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

Die vorhandenen Leitungen werden, soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinweise bezüglich Realisierung

Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnis-

Die Hinweise müssen durch den Vorhabenträger bei der

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

Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig,

mindestens 20 Wochen vor Baubeginn, mit detaillierte Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage-, Querschnittsplan, Bauablaufplan).

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

Realisierung beachtet werden. Auf den Bebauungsplan hat der Hinweis keine Auswirkungen.

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH

vorhandene Medien

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

Für eine elektrotechnische Erschließung ist durch den Erschließungsträger ein formloser schriftlicher Antrag bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu stellen.

Mit dem Antrag sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Bebauungsplan inklusive Lageplan
- Beschreibung (Umfang, Zeitfenster, vorgesehener Ablauf der Erschließung)

Daraus folgt der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Mitnetz Strom und dem Erschließungsträger. Zu Fragen einer Erschließungsvereinbarung wenden Sie sich bitte an unseren Mitarbeiter Herrn Rudolph, Tel. 0355 68 1967.

Die vorhandenen Leitungen werden, soweit möglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Investor wird sich um gegebenen Zeitpunkt mit der Netzgesellschaft bezüglich des Netzausbaues abstimmen.

Umgang mit Anlagenbestand

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Zu den Kabeln ist ein Abstand von mindestens 0,40m einzuhalten. Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Standort Kolkwitz, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen.

Die Hinweise müssen durch den Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet werden. Auf den Bebauungsplan hat der Hinweis keine Auswirkungen.

Flächen für die Versorgung

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

Es werden keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Der Vorhabenträger hat bei der Realisierung dafür Sorge zu tragen, dass die notwendigen Trafostationen und Trassen für die Kabelverlegung zugänglich und erreichbar sind.

Pflanzmaßnahmen

Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden

Die Hinweise müssen durch den Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet werden. Auf den Bebauungsplan hat der Hinweis keine Auswirkungen.

Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG

Zum Bebauungsplangebiet hatten wir uns bereits mit Stellungnahmen am 26.06.2014 an den Fachbereich Stadtentwicklung (zur Trinkwasserversorgung und zur Löschwasserversorgung für den Grundschatz) und das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Cottbus (zur Abwasserentsorgung) geäußert. Die Aussagen dieser Stellungnahme sind im Wesentlichen auch weiterhin gültig. Nachfolgend haben wir die wichtigsten Aussagen zusammengefasst.

Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung kann durch die Verlegung einer Trinkwasserleitung 75x6,8 PE100RC, ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung 110x10,0 PE80 in der Harnischdorfer Straße entlang der geplanten privaten Erschließungsstraße im Baugebiet mit Ringschluss zur vorhandenen Trinkwasserleitung 75x6,8 PE100 in der Groß Döbberner Straße, gesichert werden.

Ausgehend von dieser herzustellenden Versorgungsleitung sind dann die einzelnen Hausanschlüsse (ein Trinkwasserhausanschluss pro wirtschaftlicher Einheit) zu verlegen.

Die Trinkwasserversorgung kann gesichert werden.

Ringschluss Trinkwasserleitung, Flächensicherung

Da die Erschließungsstraße im privaten Eigentum bleiben wird, benötigen wir für die Herstellung der Trinkwasserleitung und der Trinkwasserhausanschlussleitungen sowie für die Trasse des Ringschlusses zur Groß Döbberner Straße die Genehmigung des jeweiligen Eigentümers. Für die Trasse der Ringschlussleitung ist ein Leitungsrecht für die LWG zu vereinbaren. Im Textteil zum Bebauungsplan wird auf Seite 10 im Abschnitt 3.1 lediglich diese Möglichkeit eingeräumt. Im Bebauungsplan fehlt die zeichnerische Darstellung einer Fläche mit Leitungsrecht gänzlich und ist bitte nachzutragen. Wir beziehen uns dabei auf den geplanten privaten Fußweg im nordwestlichen Bereich, der auch als Trasse für die geplante Trinkwasserringschlussleitung zur Groß Döbberner Straße dienen wird.

Die LWG hat das Ingenieurbüro Wolfgang Lehmann mit der Erschließungsplanung für Trinkwasser beauftragt. Bei der laufenden Planung werden die vorgenannten Grundsätze bereits berücksichtigt.

Es liegt auch im Interesse des Vorhabenträgers, dass das Plangebiet mit Trinkwasser versorgt wird. Der Vorhabenträger wird daher dafür sorgen, dass die notwendigen Genehmigungen für den Bau der Trinkwasserhausanschlussleitungen vorliegen werden.

Um den Ringschluss zur Groß Döbberner Straße zu sichern, wird für die betreffenden Flächen ein Leitungsrecht festgesetzt.

Löschwasser

Löschwasserversorgung für den Grundschatz:

Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschatz in Höhe von 24 m³/h verfügbar.

Ergänzende Stellungnahme vom :07.04.2016:

Unter der Maßgabe, dass der Standort künftig nicht größer wird, halten wir für den Grundschatz aufgrund des Löschwasservertrages mit der Stadt Cottbus in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich in Höhe von max. 48m³/h vor.

Eine Erweiterung des Plangebietes ist kein Planungsziel. Für das Gebiet ist der Grundschatz in Höhe von 48 m³/h verfügbar.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b für das Wasserwerk Cottbus - Sachsendorf.

Bei der Planung sind die Festlegungen des DVGW-Regelwerks, Arbeitsblatt W 101 und die "Verordnung zur

Im Bebauungsplanverfahren wird kein Dauergrünland bzw. Ackerboden umgewidmet. Der betreffende Geltungsbereich ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

Festsetzung des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Cottbus- Sachsendorf" vom 08.03.2004, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II-Nr. 9 vom 19.04.2004, zu beachten.

Gemäß § 4, Absätze 12 und 13 der vorgenannten Schutzzoneverordnung ist eine Umwidmung von Dauergrünland bzw. Ackerboden nicht erlaubt.

Abwasser

Bezüglich der Abwasserableitung setzen Sie sich bitte mit dem zuständigen Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung der Stadt Cottbus, Sachgebiet Wasser/Abwasser, mit dem Dienstsitz Berliner Straße 20/21, in 03046 Cottbus, in Verbindung. Ansprechpartner ist hier Frau Reinschke (0355-350 2001).

Das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung wurde im Verfahren beteiligt.

Landkreis Spree-Neiße

Belang

Die eingereichten Unterlagen (Posteingang: 12.01.2016) mit Planstand vom Dezember 2015 (Vorentwurf) zum vorgenannten Vorhaben wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beurteilt und unter o.g. Aktenzeichen registriert.

Innerhalb der Kreisverwaltung wurden folgende Fachbereiche bei der Erarbeitung der Stellungnahme beteiligt:

* Bau und Planung

- Sachgebiet Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus

*Umwelt

- Sachgebiet untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde

- Sachgebiet untere Wasserbehörde

Als Anlage übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße entsprechend Formblatt über die Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungen nach BauGB.

Übersichtsplan

Aus der Sicht des Sachgebietes Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus werden zum vorgelegten Vorentwurf folgende Hinweise gegeben:

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

Der Übersichtsplan wird aktualisiert.

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie ist im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche "Harnischdorfer Straße" zu öffnen.

An der Anschlussstelle zur "Harnischdorfer Straße" "begegnen" sich private und öffentliche Verkehrsflächen. Hier wird es eine Flurstücksgrenze geben. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie wird nicht geändert.

Einfriedung

Die Festsetzung Nr. 8 ist zu unbestimmt, da die Richtung nicht definiert ist. Folglich müsste es z.B. heißen: "Bei Grundstücksseiten, die an private Verkehrsflächen angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0 m zu den Baugrenzen in Richtung zur privaten Verkehrsfläche (oder Straßenbegrenzungslinie) einzuordnen."

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Festsetzung wird präzisiert.

Pflanzmaßnahmen

Für die Festsetzung 10 ist ein planungsrechtlicher Bezug zu wählen. Da die Größe der Grundstücke nicht festgesetzt wird, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Ausgleich insgesamt ausreichend ist. Daher ist z.B. die überbaubare Grundstücksfläche als Bezugsgröße zu wählen.

Die Festsetzung wird grundsätzlich als ausreichend bewertet. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass für jedes Wohnhaus ein Baum zu pflanzen ist.

Hinweise

Bei der Cottbuser Baumschutzsatzung sowie der Stellplatzsatzung handelt es sich lediglich um Hinweise. Hier fehlt es an der gesetzlichen Grundlage für eine Nachrichtliche Über-

Der Plan wird geprüft und ggf. angepasst.

nahme.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen

Straßenausbau

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

Straßenrechtliche Belange

Das geplante Wohngebiet liegt am nicht endausgebauten Teil der rechtlich öffentlichen (gewidmeten) Harnischdorfer Straße an und ist darüber verkehrsmäßig erschlossen.

Ein Ausbau dieses Straßenabschnittes ist in absehbarer Zeit nicht geplant.

Insoweit muss die Straße im derzeitigen Zustand den Verkehrserfordernissen sowohl des Baustellenverkehrs als auch der Anlieger genügen.

Die zu beachtende Straßenbaulasträgergrenze der Stadt Cottbus im Bereich der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet ist im als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichnet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Pflanzmaßnahmen

Freiraumplanerische Belange

1. Die Festsetzung: *Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingriffsgrundstück ein einheimischer standortgerechter Baum zu pflanzen.*

ist zu ersetzen durch: Für jedes neue Wohngebäude ist auf dem Eingriffsgrundstück ein einheimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16/18cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Baumschutzsatzung

2. Die Festsetzung: *Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von Grundstückszufahrten mit einer Breite von je maximal 3,0 m unzulässig. Die Lage der Grundstückszufahrten ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.*

ist zu ergänzen durch: ... Die Gebote und Verbote der Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2013 sind bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Gemäß § 7 der CBSchS ist auf dem Grundstück zu beseitigende Bäume eine Ersatzpflanzung durchzuführen und für teilweise unmögliche Ersatzpflanzungen ist eine Ersatzzahlung zu leisten.

Die UNB hat in ihrer Stellungnahme den geplanten Erhalt des Baumbestandes abgelehnt. In der Begründung wurde auf die Abnahme der Stabilität und Vitalität der einzelnen Bäume durch eine flächenmäßige Entnahme, hier bei Herstellung der Grundstückszufahrten, verwiesen. Die Hinweise und Bedenken wurden in einer gemeinsamen Beratung vor Ort unter Hinzuziehung eines Baumsachverständigen aus dem FB 66 erörtert. Es wurde festgelegt, die planerische Zielstellung zu modifizieren. Die städtebaulichen Belange wurden gegenüber den privatrechtlichen Belangen, der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes zurückgestellt.

T-Linie

3. Außerdem ist für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch mit dem Planzeichen 13.1 festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die Nutzungsart zeichnerisch festzusetzen. Die westliche Teilfläche (derzeit weiß) ist mit einer Nutzungsart (Wald? private Grünfläche?) zu belegen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob für die östliche Teilfläche die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ggf. auch ersetzt wird durch die Festsetzung als private Grünfläche.

Mit Verweis auf die gemeinsame Festlegung in der Begehung vor Ort wird der städtebauliche Entwurf in dem Bereich modifiziert.

Die Stadt und der Vorhabenträger möchten die östliche Teilfläche aus Vermarktungstechnischen Belangen als Teil des Allgemeinen Wohngebietes festsetzen. Bezug nehmend auf die Abstimmung vom 24.03.2016 entfällt die Flächenschutzdarstellung.

Wald

4. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB können im Bebauungsplan Waldflächen festgesetzt werden. Durch die Planung werden Waldflächen beansprucht die innerhalb des Plangebietes kompensiert / ersetzt werden sollen. Die neue Waldfläche befindet sich am westlichen Plangebietsrand.

Die Realisierung und Umsetzung der Waldersatzpflanzung muss vor Baugenehmigung / Baubeginn vertraglich zwischen Investor und der Stadt gesichert werden. Die Forderung der UNB nach einem nach außen gestuften Waldbestand mit späterer Waldbaumfunktion ist abzusichern.

Die Stadt möchte einen waldderechtlich qualifizierten B-Plan aufstellen. Die Waldumwandlung wird abschließend im B-Plan i. V. mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages abgearbeitet werden. Zur Zeit der Erarbeitung des Vorwurfs war der Investor noch in Abstimmung mit einer Fachfirma, die die Waldumwandlung durchführen soll. Im Entwurf werden alle dementsprechenden Regelungen enthalten sein.

Einfriedung

5. Die Funktion der sich aus Festsetzung 8. ...*Bei Grundstücksseiten, die an private Verkehrsflächen angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0 m zu den Baugrenzen einzuordnen* ergebenden Restflächen zwischen privater Verkehrsfläche und Baugrenze (insbesondere bei Baufeld 4 und 6) erschließt sich nicht (Vorgärten?) und ist zu beschreiben.

Die Festsetzung basiert auf dem Gestaltungsentwurf des Wohngebietes, der einen "offenen" und großzügigen Eindruck vermitteln soll. Dazu ist es notwendig, Teilflächen im Wohngebiet frei von Bebauung und anderen hochbaulichen Anlagen zu halten. Innerhalb der Flächen, zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze können z.B. Stellplätze oder auch Vorgärten angelegt werden.

Fußwege

6. Eine weitere Zerschneidung vorhandener und geplanter Waldflächen in der Nachbarschaft ist nicht akzeptabel, deshalb sind die privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" in die westlich anschließende Feldflur und in den südlich anschließenden Wald zu entfernen. Ggf. erforderliche Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (zugunsten von?) sind zu prüfen.

Es ist erklärtes Ziel der Stadt und des Ortsbeirates, den Bürgern die Zugänglichkeit zu den angrenzenden Waldflächen nicht zu verbauen, sondern zu fördern.

Die Geh- und Fahrrechte sind notwendig, das es sich bei den Verkehrsflächen um private Verkehrsflächen handelt.

vorhandene Bebauung

7. Was passiert mit dem auf der Südgrenze des B-Plangebietes stehenden Bungalow?

Der Bungalow steht leer und wird mit Zustimmung des südlichen Grundstückseigentümers abgerissen.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege

Denkmale

Die Prüfung zum Planverfahren "Wohngebiet Waldblick" hat ergeben, dass entsprechend der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Teil Cottbus, keine Bodendenkmale und keine Baudenkmale nach §2 BbgDSchG (Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz) betroffen sind.

. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Abfall

Zum o. g. Vorhaben sind bei der Planung folgende Informationen und Hinweise zu berücksichtigen.

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

Danach hat der Anschlusspflichtige auf seinem Grundstück alle Maßnahmen zu treffen, die erforderlich sind, um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicherzustellen.

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.

Bei der Planung der privaten Verkehrsfläche sollten die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen nach den Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung berücksichtigt werden.

Es gelten die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehälter nach § 22 sowie die Bedingungen für Behälterstandplätze und Zuwegungen nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung.

Der Vorhabenträger hat eine Erschließungsplanung beauftragt, in welcher die Belange der Abfallentsorgung Berücksichtigung finden.

Abwasser

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

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an

Der Vorhabenträger steht in Abstimmung mit dem Fachbereich, um die Abwasserentsorgung zu sichern.

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

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Die LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG hat sich zum oben genannten Vorhaben in einer Stellungnahme vom 29.01.2016 geäußert.

Schmutzwasser

Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserableitung für das Baugebiet "Wohngebiet Waldblick" ist derzeit nicht gesichert!

Die Schmutzwasserableitung kann über den vorhandenen Freispiegelkanal 200 PVC in der Harnischdorfer Straße gesichert werden. Der Kanal ist mit dem Anschluss der geplanten 25 Grundstücke dann aber hydraulisch relativ stark ausgelastet und weist danach nur noch geringe Reserven für den Anschluss weiterer Grundstücke auf.

Ein Anschluss des Baugebiets Waldblick in freiem Gefälle ist aufgrund der geringen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals in der Harnischdorfer Straße nicht vollständig möglich. Hier sind im Rahmen der erforderlichen Erschließungsplanung Lösungen festzulegen.

Der Vorhabenträger steht in Abstimmung mit dem Fachbereich, um die Abwasserentsorgung zu sichern. Die DBR ist am 12.04.2016 dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt die Erschließungsleistung, Bau der Abwasseranlage auf den Vorhabenträger zu übertragen. Verwaltung wurde mit der Erarbeitung des Erschließungsvertrages / der Ablösevereinbarung beauftragt.

Weiterhin hat der Vorhabenträger eine Fachfirma mit der Erschließungsplanung beauftragt. darin sind auch die Belange der Schmutzwasserbeseitigung berücksichtigt. Die Erschließungsplanung ist der Verwaltung zur Zustimmung vorzulegen.

Leitungsrechte, Finanzierung Abwasser

Die Erschließungsstraße wird nach den vorliegenden Planungsunterlagen auch künftig ihren privaten Charakter behalten. Trotzdem ist von einem öffentlichen Charakter der Schmutzwassererschließung auszugehen, sodass daher entsprechende Leitungsrechte vorzusehen sind.

Mit der Schmutzwassererschließung wurde das Ingenieurbüro Wolfgang Lehmann von der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG in Abstimmung mit der Stadt Cottbus beauftragt. Bei der laufenden Planung werden die vorgenannten Grundsätze bereits berücksichtigt. Ein Entwurf liegt der LWG vor.

Der Vorhabenträger steht in Abstimmung mit dem Fachbereich, um die Finanzierung und Umsetzung der Abwasserentsorgung zu sichern. Dazu wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag bzw. eine Ablösevereinbarung abschließen. Die öffentlich rechtliche Sicherung wird Vertragsgegenstand und ist in Folge grundbuchlich zu sichern.

Das Ing.-büro Lehmann hat bereits bei der Stadt Cottbus die Erschließungsplanung zur Einholung einer städtebaulichen Stellungnahme vorgelegt.

Die Finanzierung der Schmutzwassererschließungsmaßnahme ist derzeit nicht gesichert!

Aufgrund der Altanschießerproblematik wurden alle Abwasserneueinvestitionen der Stadt Cottbus vorerst gestoppt. Auch die vorliegende Planung ist davon betroffen.

Die aktuell anstehenden Entscheidungen der Stadt Cottbus bezüglich der Altanschießerproblematik sind bei der Entwicklung des Baugebiets zu berücksichtigen.

Die DBR ist am 12.04.2016 dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt die Erschließungsleistung, Bau der Abwasseranlage auf den Vorhabenträger zu übertragen. Verwaltung wurde mit der Erarbeitung des Erschließungsvertrages / der Ablösevereinbarung beauftragt. Der Vorhabenträger hat der Stadt Cottbus bereits ein Vertragsangebot unterbreitet.

Der Bauherr hat die gleiche Fachfirma Ingenieurbüro Wolfgang Lehmann mit der Erschließungsplanung für das Wohngebiet beauftragt.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasserentsorgung:

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist nicht gesichert. Im Bereich der Harnischdorfer Straße ist keine Regenwasserkanalisation verlegt, sodass dieses auf den einzelnen Grundstücken zu versickern ist.

Das Niederschlagswasser wird im Wohngebiet versickert. Im Straßenraum sind nach der Erschließungsplanung Versickerungsmulden vorgesehen. Die GRZ sichert, dass ausreichend Freiflächen für die Versickerung verbleiben. Bisher gibt es keine Anhaltspunkte darüber, dass der Boden nicht zur Wasseraufnahme geeignet ist. Der Versickerungsnachweis ist mit Bestandteil der Erschließungsplanung.

Straßenbeleuchtung

Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung

Nach den uns bisher vorliegenden Erkenntnissen handelt es sich bei der Erschließungsstraße im Wohngebiet "Waldblick" um eine Privatstraße. Die Stadt Cottbus zeichnet sich nur für die Beleuchtung öffentlicher Wege, Straßen und Plätze verantwortlich. Der Anschluss einer Beleuchtung dieser Privatstraße an das Netz der öffentlichen Straßenbeleuchtung ist nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass die Einordnung einer Beleuchtungsanlage gesichert werden kann. Die Frage wer die Anlage zukünftig betreibt hat für den Bebauungsplan keine Bedeutung. Der Vorhabenträger wird sich darum in der Realisierung kümmern.

Straßenreinigung

Belange der Straßenreinigung

Für Straßen im privaten Eigentum erfolgt keine öffentliche Widmung. Somit werden diese Straßen

nicht in das Straßenreinigungsverzeichnis der Stadt Cottbus aufgenommen. Die Pflicht zur Durchführung der Straßenreinigung und des Winterdienstes obliegt dem Eigentümer. Aus diesem Grund gibt es hier keine Anmerkungen zum Straßenbau in Bezug auf Breite, Beschaffenheit der Fahrbahn.

Die Belange der Straßenreinigung haben für den Bebauungsplan keine Bedeutung. Der Vorhabenträger wird sich darum in der Realisierung kümmern.

Stadtverwaltung Cottbus, Feuerwehr (23)

abwehrender Brandschutz

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

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

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

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

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet fest.

Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist eine wesentliche Voraussetzung für die Beantragung und in Folge Erteilung der Baugenehmigung.

Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

1. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zum zukünftigen Wohngebiet "Waldeck" 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.

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

Der im B-Plan festgesetzte Straßenraum erfüllt formal die Anforderungen der Feuerwehr. Die Hinweise zu den Grundstückszufahrten werden vom Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet.

Die Hinweise berühren nicht das Planungsrecht, da mit dem Bebauungsplan die Bodennutzung geregelt wird. Die Hinweise sind ggf. in die Straßenplanung, Beschilderungsplan, einzustellen.

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

Die Feuerwehr wird im Einzelgenehmigungsverfahren durch die Bauordnungsbehörde beteiligt.

Löschwasser

2. Löschwasserversorgung

Für Baubauungsgebiete ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollge-

Die Löschwasserversorgung für das Wohngebiet kann aus dem vorhandenen Anlagenbestand gesichert werden, sh. Stellungnahme der LWG vom 07.04.2016.

schosse, 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.

Hinweise sind in die Straßenplanung einzustellen.

Hinweis

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.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Umwelt und Natur

Altlastenverdachtsfläche

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)

Innerhalb des Plangebietes "Wohngebiet Waldblick" befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Reg.-Nr. 011952 9127. Dabei handelt es sich um ehemalige Stallanlagen der LPG. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Somit kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht abgeschätzt werden, ob Kontaminationen vorhanden sind, welche sich auf den Bebauungsplan auswirken.

Der Vorhabenträger hat das o.g. Plangebiet dahingehend zu untersuchen, um abzuklären, ob es sich um eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998) handelt oder nicht. Die Untersuchungen sind von einem unabhängigen Gutachter in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Der Vorhabenträger lässt gegenwärtig eine geotechnische Stellungnahme durch einen Fachgutachter erstellen.

Trinkwasserschutzzone

Untere Wasserbehörde (UWB)

1.

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

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

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Schutzgebietsbestimmungen stehen einer Wohnbauflächenentwicklung nicht entgegen

Versickerung Niederschlagswasser

2.

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

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

Dies gilt insbesondere für den Mindestabstand zum Grundwasser, d. h. zum maximalen Grundwasserstand.

Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Versickerungsanlagen über Medienleitungen (Trinkwasserleitung etc.) ist nicht zulässig.

Schmutzwasser

3.

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung ist über die öffentliche Kanalisation abzusichern [§ 56 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – vom 31.07.2009 (BGBl. I, Nr.51, S.2585) und § 66 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr.20)].

Hierzu ist ein Antrag zur Herstellung eines Grundstücksanschlusses für die Ableitung von Schmutzwasser bei der Stadt Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus, einzureichen. Gemäß § 7 der Abwassersatzung der Stadt Cottbus in der jeweils gültigen Fassung (veröffentlicht im Amtsblatt und unter www.cottbus.de) besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang. Der Grundstücksanschluss hat gemäß der Abwassersatzung i. V. m. § 8 der Allgemeinen Entsorgungsbedingungen (AEB-/9 fachgerecht zu erfolgen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Verkehrsfläche wurde mit 8,75 m Breite festgesetzt und ermöglicht die Anordnung einer Versickerungsmulde außerhalb des Bereiches, in dem sich Versorgungsanlagen befinden. Der Nachweis erfolgt mit der Erschließungsplanung, die zurzeit erarbeitet wird. Die Einholung notwendiger Genehmigung liegt in der Zuständigkeit des Vorhabenträgers.

Die LWG hat in ihrer Stellungnahme vom 29.01.2016 mitgeteilt, dass die Schmutzwasserableitung des Baugebietes über den vorhandenen Freispiegelkanal gesichert werden kann. Die Finanzierung der Maßnahme durch die Stadt Cottbus ist jedoch zurzeit nicht gesichert. Die Stadt Cottbus wird mit dem Vorhabenträger die Herstellung der Abwasseranlage vertraglich, Erschließungsvertrag / Ablösevereinbarung) übertragen. Der Vertrag wird auch sicherstellen, dass das Anlagevermögen als öffentliche Anlage in das Eigentum der LWG übergehen wird.

Die sonstigen Hinweise berühren nicht das Planungsrecht und sind in der Planumsetzung zu beachten.

Hinweis mit wassergefährdenden Stoffen

4.

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

Der Hinweis berührt nicht das Planungsrecht und ist in der Planumsetzung zu beachten

Hinweis Grundwasserstand

5. Hinweis

Auskunft zum maximalen Grundwasserstand erteilt das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Regionalbereich Süd, Von-Schön-Straße 7, 03050 Cottbus.

Der Hinweis wird beachtet.

Hinweis Grundwasserhaltungen

6. Hinweis

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

Dabei ist zu beachten, dass nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), §§ 8 - 10, 12, 48, 49 und dem Brandenburgischen Wassergesetz vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr.20), § 29, das Entnehmen, Zutagefördern und Ableiten von Grundwasser erlaubnispflichtig ist. Zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für eine Grundwasserhaltung sind folgende Mindestangaben und Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor dem geplanten Beginn der Grundwasserhaltung (min. 1 Monat, § 49 WHG) einzureichen:

Der Hinweis berührt nicht das Planungsrecht. Er wird durch den Vorhabenträger in der Realisierungsphase beachtet.

1. Bezeichnung der Maßnahme

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

Wald

Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Wald

Im nördlichen Teilbereich des B-Planes befindet sich, wie auf dem Luftbild S. 6 B-Planentwurf, Dez. 2015 dargestellt, auf dem Flurstück 782 Wald. Diese Fläche wurde durch die Untere Forstbehörde (Oberförsterei Cottbus) als Wald eingestuft.

Es muss sichergestellt werden, dass die im B-Plan dargestellte Waldausgleichsfläche für die Waldumwandlung ausreicht. Dieser Sachverhalt wird nicht betrachtet. Reicht diese Fläche für den Waldersatz nicht aus, wird voraussichtlich eine zusätzliche Fläche außerhalb des B-Plans für Waldersatzpflanzungen bzw. eine Ersatzzahlung nötig werden.

Die StVV Cottbus hat mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, dass die forstrechtliche Kompensation vollständig im Bebauungsplan zu regeln ist. In dem Fall entscheidet der Plangeber über den erforderlichen Waldausgleich. Die untere Forstbehörde wird dazu gehört. Die Erstaufforstungsgenehmigung wurde mit Datum vom 07.04.2016 durch die untere Forstbehörde bereits erteilt.

Wald

Des Weiteren werden in der Karte des B-Plans Waldflächen dargestellt. Hier fehlt eine Differenzierung zwischen Walderhalt und Waldersatz für die Waldumwandlung: Ein Teil des nördlichen Flurstücks ist schon mit Wald bestanden (TF FS 782), der Teilbereich auf dem FS 781 wird als Pflanzfläche für den Ersatzwald geplant.

Um den landschaftlichen Übergang von der Wohnbebauung zum Freiraum fließend zu gestalten, sind auf der neu zu pflanzenden Waldfläche auch Strauchpflanzungen (auch mit artenschutzbedeutsamen Dornengewächsen) für einen funktionellen Waldrand vorzusehen.

Die Darstellung von Flächen in der Bauleitplanung erfolgt auf der Grundlage der PlanZVO. Eine Unterscheidung in den Darstellungen Walderhalt und Waldersatz ist dieser nicht zu entnehmen. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es die Art der Bodennutzung zu regeln. Bei der Festsetzung Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB handelt es sich somit um eine städtebauliche Festsetzung, dabei kommt es nicht darauf an, ob die festgesetzte Nutzungsart vorhanden oder noch zu entwickeln ist. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB sind überlagernden Festsetzungen nicht zugänglich. Der Waldaufbau der die Randgestaltung einschließt kann somit nur Gegenstand einer vertraglichen Regelung sein.

T-Linie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der nördliche Gehölzriegel (als Wald bewertet) enthält zahlreiche wertgebende Altbäume (Eichen), die im B-Plan als zu erhalten eingestuft werden. Um dies zu erreichen, umfasste man im B-Plan diesen wertvollen Gehölzbestand mit einer Festsetzung zum Schutz (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Diese Bäume sollen vor willkürlichen Eingriffen geschützt werden (s. S. 10). "Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass Eingriffe zur Sicherung der Erschließung (Grundstückszufahrten) der Wohngrundstücke notwendig sind." (s. S. 10). "Pro Grundstück soll eine Grundstückszufahrt in der Breite von maximal 3m zulässig sein. Die Entnahme von einzelnen Bäumen zur Errichtung der Grundstückszufahrt kann dabei nicht ausgeschlossen werden." s. S. 17.

Die in Rede stehende Waldfläche ist durch Sukzession entstanden. Der Wald ist nicht einheitlich mit Bäumen bestockt sondern setzt sich zusammen aus mit Bäumen bestockten Bereichen, Waldlichtungen, Bereichen mit Wildwuchs von Sträuchern und Gebüsch, dornigen Laubgehölzen. Eine Waldbewirtschaftung hat zu keiner Zeit stattgefunden. Ein flächiger Waldbestand ist nicht vorhanden. Mit Verweis auf das Ergebnis der gemeinsamen Abstimmung am 24.03.2016 vor Ort ist ein Erhalt des wertgebenden Baumbestandes nicht vertretbar. Das Planungsziel wird modifiziert, der Bebauungsplanentwurf geändert.

Walderhalt

Die Untere Naturschutzbehörde sieht die Umsetzung einer

Mit Verweis auf die gemeinsame Abstimmung am

solchen Festsetzung (Baumerhalt innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit der Errichtung von Grundstückszufahrten innerhalb des Gehölzriegels als nicht realistisch an.

Begründung:

Der Gehölzriegel stellt eine über Jahrzehnte gewachsene Struktur dar, deren Gesamtvitalität und -stabilität von ihren einzelnen inneren Bestandteilen (Bäumen und Sträuchern) abhängig ist.

Die Variante des Erhalts nur eines schmalen Riegels der besonders wertgebenden Altbaumbestände schon allein birgt das Risiko, dass die Stabilität und Vitalität der einzelnen Bäume durch flächenmäßige Entnahme des dahinter liegenden Waldbereichs stark beeinträchtigt wird (Stichwort: Windbruchgefahr). Das Risiko erhöht sich weiterhin bei der Entnahme von weiteren Einzelbäumen für die Errichtung notwendiger Grundstückszufahrten innerhalb der o.g. Fläche, die dem Erhalt der Bäume dienen soll. Dies gefährdet in jedem Fall die Verkehrssicherheit und verringert die Möglichkeiten, den Baumbestand zu erhalten; wesentlich.

Aus diesem Grund lehnt die Untere Naturschutzbehörde die im B-Planentwurf vom Dezember 2015 dargestellte Variante zum Erhalt eines Baumriegels ab. Diese Maßnahme mit der angestrebten Zielstellung, des Baumerhalts ist nicht umsetzbar.

Im Dezember letzten Jahres gab es dazu eine Beratung mit dem Investor, dem FB 61 Stadtentwicklung und dem FB 72, Untere Naturschutzbehörde: hier wurde über eine umsetzbare und realistische Alternative zum Walderhalt bzw. Erhalt der wertgebenden Altbäume diskutiert. Im Nachgang der Beratung gab es einen Nachtrag bzw. eine Zusammenfassung mit unserem Standpunkt, die an den FB 61 per Mail übermittelt wurde (siehe Anlage 1).

Wir bitten hiermit nochmals um Berücksichtigung und Prüfung dieses Sachverhalts. Der Erhalt der Altbäume ist mit der im B-Planentwurf formulierten Festsetzung aus unserer Sicht nicht umsetzbar bzw. birgt mittelfristig ein hohes Konfliktpotenzial für die Bauherren (Vitalität und Stabilität als Grundlage für die Verkehrssicherheit, Akzeptanz des Anwohners, ...).

24.03.2016 vor Ort wird der Bebauungsplan in dem Bereich modifiziert. Der Erhalt des Baumbestandes ist nicht mehr Planungsziel.

Im Rahmen der Alternativprüfung mit der Zielrichtung Erhalt der wertgebenden Altbaumbestände wurden die Verlegung der Erschließung für das Baufeld 1 an die nördliche Plangebietsgrenze, bzw. Reduzierung der Bauflächen zu Gunsten des Erhalts von Waldflächen geprüft. Ein Erhalt der gesamten Waldfläche steht den Belangen des Eigentümers, hier Stadt Cottbus, entgegen, der eine wirtschaftliche Verwertung seines Grundstückes anstrebt. Die Fläche ist im FNP als Baufläche dargestellt. Die Festsetzung einseitig anbaubarer Straße steht neben den städtebaulichen Belangen auch naturschutzrechtlichen (Erhöhung der Bodenversiegelung) und wirtschaftlichen Belangen entgegen. Einer Reduzierung der Wohnbaufläche ist die Finanzierbarkeit und Wirtschaftlichkeit der Gebietsaufschließung gegenüberzustellen und der damit verbundenen Erhöhung der Baulandpreise, die in dem Bereich nicht begründbar wären. Eine Erweiterung der Baufläche in Richtung Westen zur Sicherung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Standortentwicklung steht den Belangen des Ortsbeirates entgegen. Der Ortsbeirat lehnt eine Ausweitung der Baufläche in Richtung Westen ab

Pflanzmaßnahmen

Pflanzung auf dem Eingriffsgrundstück

Der Festsetzung der Pflanzung eines einheimischen standortgerechten Baumes stimmt die UNB zu. Hier ist eine Pflanzliste mit einer Auswahl von Baumarten dem B-Plan hinzuzufügen. (siehe Anlage 2).

Die Festsetzung wird dahingehend korrigiert, dass pro Wohnhaus ein Baum zu pflanzen ist. Die Pflanzliste wird ergänzt.

Eingriffsbilanzierung

Pflanzung auf dem Eingriffsgrundstück

Die Tabelle auf Seite 39 zeigt auf, dass sich eine Gesamtüberbauung (Neuversiegelung) von 13.560m² ergibt (Wohnbebauung und Straßen/Wege).

"Die mit dem Vorhaben verbundenen unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können vollständig ausgeglichen werden." (s. S. 38)

Das stimmt aus unserer Sicht nicht. Begründung: mit dem Walderhalt und der Waldumwandlung bzw. dem Erhalt der Einzelbäume im Norden und der Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Baumes auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken ist die zusätzliche Versiegelung, die durch die Wohnbebauung entsteht, nicht ausgeglichen. Diese Behauptung kann im B-Plan so nicht gemacht werden. Dies ist

Die Ausgleichsbilanz wird überprüft.

also anders zu formulieren und dann in der Abwägung zu erklären bzw. zu begründen.

Begründung

Siedlungsbereich? Innenstadtnah?

S. 34 ... *"Mit Blick darauf, dass wir uns im Siedlungsbereich befinden, kann im vorliegenden Fall der zu erbringende Ausgleich durch das Anpflanzen von Bäumen erreicht werden."*

... *"Es wird innenstadtnah ein zusätzliches Angebot an Lebensraum insbesondere für Vögel geschaffen."....*

Die Untere Naturschutzbehörde wertet das neu geschaffene B-Plangebiet als Randgebiet bzw. Wohngebiet in Randlage des eigentlichen Siedlungsbereichs. Das B-Plangebiet befindet sich in direktem Zusammenhang zum Außenbereich und zum sich anschließenden Freiraum. Die Wertung des B-Plangebiets bekommt dadurch einen gänzlich anderen Stellenwert, den seine Lage auch naturschutzfachlich erfordert.

Flächen, die in einer Randlage zu einem vorhandenen Ortsteil und daher im bisherigen Außenbereich liegen und nicht zum bebauten Ortsteil gehören, können wohl aber zum Siedlungsbereich gehören. Dies gilt für Konversionsflächen sowie Flächen, die nach der städtebaulichen Entwicklung, dokumentiert etwa im Flächennutzungsplan oder in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept, für eine bauliche Nutzung vorgesehen und für Flächen, deren tatsächliche Entwicklung eine bauliche Vorprägung aufweist. **Der Begriff des Siedlungsbereiches**, ist im Vergleich zum Ortsteil, der in der Regel am letzten Haus endet, weniger konturenscharf, so dass auch angrenzende Randbereiche in den Siedlungsbereich einbezogen werden könnten. Der Begriff des „Siedlungsbereiches“ begrenzt daher die Bebauung weniger stringent als der des „Ortsteiles“ ein.

Ausgleich

Die Aussagen von S. 34 stehen diesbezüglich also auch im *Widerspruch zur Feststellung von S. 23: "Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich dem Außenbereich zuzuordnen."*

Die erheblichen Auswirkungen durch die Versiegelung in Höhe von 13.560m² sind aus unserer Sicht mit den Festsetzungen des B-Plans nicht ausgeglichen.

Mit Verweis auf die Interpretation des Begriffes Siedlungsbereich, siehe o. g. Ausführungen, besteht hier kein Widerspruch.

Der Nachweis zum Ausgleich der Versiegelung wird überarbeitet.

Begründung

Bewertung Bestand Tier und Pflanzen

S. 28, *"Altbaumbestände (Allee, Solitäräume) besitzen"*

Im B-Plangebiet befindet sich keine Allee!

Die Begründung wird überarbeitet.

Begründung

S. 29, *"Die im Bearbeitungsraum untersuchten Biotope wurden bezüglich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz in eine fünfstufige Bedeutungsklassen-Skala eingeordnet."*

Hier fehlen nähere Erläuterungen und Darstellungen. Welche Biotoptypen liegen denn vor? Im Text sind dazu keine Aussagen zu finden.

Die Begründung wird überarbeitet.

Begründung

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

S. 24: *"Aus umweltfachlicher Sicht handelt es sich um ein "einfaches" Vorhaben."*

Diese Aussage ist unqualifiziert. Was soll das heißen: "einfaches Vorhaben"? Hier wird durch den Planer eine gering-schätzende Wertung impliziert. Das Ausmaß der Versiegelung und deren erheblichen Auswirkungen stehen dem entgegen.

Der Begriff des "Einfachen Vorhabens" ist in der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung) definiert. Danach ist Grundvoraussetzung für die Annahme, dass ausschließlich Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes von allgemeiner Bedeutung beeinträchtigt werden und nationale und internationale Schutzgebiete nicht betroffen werden. Die Sachverhaltsvoraussetzungen liegen vor.

Wald, Begründung

Dies gilt auch für die Aussage von S. 6: *"Im nördlichen Teilbereich befinden sich Flächen, die als Wald bewertet werden. Tatsächlich ist aber nur ein Baum-Gehölzriegel aus überwiegend Eichen vorhanden."*

Dieser Satz stellt die Bewertung der waldbestandenen Fläche durch die Untere Forstbehörde in Frage. Die vom Planer formulierte Auffassung beeinflusst die Betrachtung des Lesers auf diesen Sachverhalt. Dies ist Aufgabe des Planers. Auf der Seite 10 wurde der Sachverhalt der Waldfläche sachlich formuliert und empfiehlt sich als Beispiel für den gesamten B-Plan.

Die Formulierung nimmt Bezug auf § 2 LWaldG wonach Wald i. S. des LWaldG jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche ist und als Wald auch verlichtete Grundflächen usw. gelten können. Bezug nehmend auf das Plangebiet wird hier lediglich klargestellt, dass keine flächig mit Forstpflanzen bestockte Fläche vorhanden ist, sondern nur der Baum-Gehölzriegel.

Die Formulierung auf Seite 10 sagt genau das aus.

Landschaftsplan

2.2 Planungen

S. 7: *"Zusätzlich sind folgende landschaftspflegerische Zielvorstellungen des parallel mit dem FNP erarbeiteten Landschaftsplanes zu beachten."* .

Welche sind dies? Im nachfolgenden Text wird darauf nicht weiter eingegangen.

Die Begründung wird geändert.

Begründung

2.3.2 Nutzung

S. 8 *"Die im Plangebiet ehemals vorhandenen Gewerbebauten wurden in der Vergangenheit bereist abgerissen. Andere nennenswerte baulichen Anlagen oder Flächenversiegelungen sind nicht mehr vorhanden. "*

Widerspruch zu?

Begründung, Versiegelung

4.5:3 Prognose bei Durchführung der Planung

S. 32: *Das Schutzgut Boden ist ... vor allem durch die Versiegelung des Plangebietes betroffen.*

Alle Bodenfunktionen werden durch eine Überbauung nachhaltig beeinträchtigt. Der Umfang der zulässigen Überbauung ist allerdings auf Grund der Vorbelastung relativ gering (Altlasten)."

Findet diese Vorbelastung/Altversiegelung Niederschlag in der Planung (Bilanzierung) oder nicht? Welche Flächengröße hatte die Versiegelung vor dem Abriss?

Bei dem Standort handelt es sich um eine ehemaligen Standort einer landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft, der mit Stallanlagen und sonstigen landwirtschaftlichen Anlagen bebaut war und nach der Wende gewerblich nachgenutzt wurde. Der Vorhabenträger hat vorab der Einleitung des Bauleitplanverfahrens die Anlagen rückgebaut. Die Entsiegelungsfläche wird in Folge ermittelt und in die Bilanz eingestellt. Der Boden wird auf Grund seiner ursprünglichen Nutzung, die Einstufung als Altlastverdachtsfläche und durch die ursprüngliche Versiegelung hinsichtlich seiner natürlichen Funktion als vorbelastet eingestuft. Durch den Rückbau wurde die Fläche zwar entsiegelt, daraus kann aber nicht abgeleitet werden, dass damit die natürliche Funktion des Schutzgutes Boden vollumfänglich hergestellt wurde, da keine Maßnahmen zur Bodenverbesserung durchgeführt wurden. .

Hinweis

Hiermit bitten wir um Übersendung des abschließenden Abwägungsprotokolls.

Hinweis wird beachtet

Artenschutz

Artenschutz:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird akzeptiert. Die Inhalte sind in den B- Plan zu integrieren.

Ggf. betroffene europäisch geschützte Arten sind vorliegend vor allem Heidelerche, Neuntöter und Zauneidechse. Die je nach Sachlage fakultativ bis obligatorisch beschriebenen CEF-Maßnahmen für die Vögel sind obligatorisch im B-Plan festzuschreiben. Für die Fledermäuse sind Untersuchungen mit ggf. Realisierung von CEF- Maßnahmen vor Gehölzinsprachnahmen ausreichend.

Ab Anfang Mai sind darüber hinaus Untersuchungen hinsichtlich der Anwesenheit von Zauneidechsen erforderlich.

Die Waldneupflanzung ist als nach außen gestufter Gehölzbestand mit späterer Waldsaumfunktion zu realisieren. Hierbei sind zu mindestens 20 % Dornpflanzen zu verwenden. (s. CEF- Neuntöter).

Da diese Pflanzung gleichzeitig die Funktion einer CEF-Maßnahme erfüllt, ist diese vor Baubeginn zu realisieren.

Begründung:

Ein Betroffenheit der beschriebenen europäisch geschützten Arten kann entsprechend des Fachbeitrages nicht ausgeschlossen werden. Damit würden in jedem Fall -selbst bei fortwährendem sich in die Brutperiode ziehendem Baubetrieb seit Januar diesen Jahres artenschutzrechtliche Verbote berührt werden, da angenommen werden muss, dass ganze Reviere betroffen sein können. .

Die Nichtberührung der artenschutzrechtlichen Verbote kann

Die Ausführungen des Artenschutzbeitrages werden in den Bebauungsplan aufgenommen und beachtet. Der Investor beachtet die Ausführungen in der Realisierung.

nur über CEF-Maßnahmen abgesichert werden. Über eine ökologische Baubetreuung ist bei einem Baubeginn in der Brutperiode zudem die Abwesenheit von nistenden europäisch geschützten Vögeln und Zauneidechsen nachzuweisen, um das Tötungsverbot nach §44 Absatz 1, Ziffer 1 BNatSchG nicht zu berühren.

Die Realisierung der waldartigen Gehölzpflanzung vor Baubeginn ist erforderlich, da CEF-Maßnahmen immer vorgezogene Ausgleichmaßnahmen sind, und nur so die Verbote nach §44 nicht berührt werden.

Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Umsetzung erfolgt im Zusammenhang mit der Erstaufforstung, die erforderliche Genehmigung liegt bereits vor. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Maßnahme wird zurzeit zwischen Stadt Cottbus und Vorhabenträger abgestimmt.

Stellungnahme Ortsbeirat Groß Gaglow

Verkehrsflächen:

- Die Straßen innerhalb des Plangebietes sollen in öffentliche Trägerschaft übergehen und nicht Privateigentum bleiben

Dem Hinweis wird nicht gefolgt werden. Die zukünftigen im Plangebiet gelegenen Straßen nehmen nicht an der Netzbildung teil.

- auf Grund der geringen Straßenbreite von 4,75 m und dem zur Verfügung stehenden Straßenraum von 8,75 m Breite sollte entlang der Straße ein einseitiger Gehweg höhengleich zur Straße, (evtl. durch weiße Markierung erkennbar gemacht) angelegt werden – analog zum angrenzenden B-Plan-Gebiet Grötscher Siedlung.

Der Hinweis berührt nicht das planungsrecht sondern die Planumsetzung. Bei den geplanten Straßen handelt es sich um Mischverkehrsflächen. Die im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche wird nicht vollflächig versiegelt. Die Fahrbahnbreite beträgt 4,75 m mit beidseitigen Bankettstreifen von 0,75 m. Daran schließen sich beidseitig Versickerungsmulden an. Der Hinweis zur Abgrenzung wird an den Vorhabenträger zur Prüfung weitergegeben.

-
Der geplante Verbindungsweg zwischen den Baufeldern 1 und 2 sollte in der gleichen Breite wie der in der Grötscher Siedlung angrenzende Weg (einschließlich Gehwegbreite) ausgeführt, oder zumindest flächenmäßig in dieser Breite gesichert werden. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, beide Baugebiete künftig besser an die Ortslage Groß Gaglow anzubinden, falls in der Zukunft eine Anbindung in Richtung Norden oder Westen geplant wird. Gegenwärtig ist das Erreichen der Ortslage (mit Kita, Schule, Kirche und Feuerwehr) nur über lange Wege über Harnischdorfer Str. und Madlower Chaussee möglich. Es ist auf Dauer sehr unbefriedigend, dass beide Baugebiete keine direkte Anbindung (mindestens Fuß- und Radweg) an die Ortslage haben.

Der Hinweis wird beachtet.

Maß der baulichen Nutzung

Weitere Festsetzungen:

In den bisherigen B-Plänen entlang der Harnischdorfer Str. (Grötscher Siedlung von 1990, An der Harnischdorfer Str. von 2002 und des Baugebietes auf Gallincher Seite) wurden immer Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und Dachformen und -neigungen getroffen. Da das Ortsbild beidseitig der Harnischdorfer Str. bis zum Waldrand eintgehend von ortstypischer, harmonischer Bebauung geprägt ist und das auch künftig so bleiben soll, werden auch für das Wohngebiet „Waldblick“ solche Festsetzungen gefordert. In Anlehnung an den B-Plan „An der Harnischdorfer Str.“ sollten Traufhöhen von maximal 4,50 m und Firsthöhen von maximal 9,50 m sowie die Dachformen Sattel-, Walm – und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 32 – 38 ° festgesetzt werden. Ortsuntypische Flachdächer sollen ausgeschlossen werden. Weiterhin sollten unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen unzulässig sein und der Hauptfirst in Gebäudemitte verlaufen.

Der Entwurf wird Festsetzungen zu Trauf und Firsthöhen sowie zur Dachform aufweisen. Die Festsetzungen sollen ein städtebaulich anschauliches Ortsbild sichern. Die Belange der Vorhabenträger sind allerdings zu beachten, so dass nicht die vorgeschlagenen Höhen festgesetzt werden sondern Bezug genommen wird auf die Haustypen, die der Investor in dem Bereich beabsichtigt umzusetzen. Mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen wird somit dem Anliegen des Ortsbeirates entsprochen.

Baugrenze

Im Baufeld 4 sollte die nördliche Baugrenze parallel zur Straße eingeordnet werden, damit auf der Südseite für die Bauherren die Möglichkeit besteht, die Gärten großzügiger zu gestalten.

Dem Hinweis wird gefolgt.

Pflanzmaßnahmen

Die Formulierung der Festsetzung 8 ist sehr unbestimmt. Hier

Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass pro

wird vorgeschlagen, diese wegen der Ortsbildprägenden Wirkung dieser Bäume wie folgt zu ändern: „Für jedes neue Wohngrundstück ist auf dem Eingriffsgrundstück ein einheimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum in der Qualität Hochstamm Stammumfang 10 – 12 cm anzupflanzen“. Eine entsprechende Pflanzliste ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Wohnhaus ein Baum zu pflanzen ist, eine Pflanzliste wird aufgenommen.

Planzeichnung

Weiterhin sollte der Planentwurf bezüglich der vorhandenen Bebauung (Haupt- und Nebengebäude einschließlich Dachformen), die an das Plangebiet angrenzt, nochmals überarbeitet werden. Das betrifft insbesondere den Bereich entlang der Harnischdorfer Straße. So kann die städtebauliche Gesamtsituation besser nachvollzogen werden. Die Nutzungsschablonen sollten dabei so eingeordnet werden, dass sie die vorhandene Bebauung nicht überlagern.

Hinweis berührt nicht das Planungsrecht.

Stellungnahme Öffentlichkeit (Investor)

Verkehrsflächen

Seite 9 - Abs.7 3.Pkt. - 3.1 Vorhaben / Leitbild „Unterbringung des ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken“

Änderungswunsch zum Leitbild diesbezüglich - die weitläufige Straßenraumgestaltung - Mit Integration des ruhenden Verkehrs

Begründung

. mit der Vorgabe und Anlage der Baufenster ist 'eine zielorientierte und eingeschränkte Bebauungsausdehnung sichergestellt.

Mit der Gesamtstraßenbreite Straßenraum von 8,75m ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nicht zwingend weiter zu spezifizieren.

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Nach § 43 der Brandenburgischen Bauordnung sind Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstück in der entsprechenden Anzahl nachzuweisen oder auf einem in zumutbarer Entfernung befindlichen Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Im Bebauungsplan ist kein Gemeinschaftsparkplatz für das Wohngebiet festgesetzt, daher sind die Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Der Gesamtstraßenraum umfasst, wie richtig angemerkt 8,75 m. Allerdings werden in dem Straßenraum auch Versickerungsmulden angeordnet. Nach dem Erschließungsplan soll die Fahrbahn der Mischverkehrsfläche 4,75m breit sein. Im Straßenraum abgestellt Fahrzeuge würden somit ggf. Feuerwehrfahrzeuge und Müllfahrzeuge behindern. In der Stellungnahme der Feuerwehr wird darauf hingewiesen, dass im Straßenraum keine Fahrzeuge abgestellt werden dürfen.

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

Maß der Nutzung

Seite 9 - Abs.7 8.Pkt. - 3.1 Vorhaben / Leitbild „Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft durch niedrige Bebauung“

Seite 10 - Abs. 2 - Überbaubare Grundstücksflächen - Niedrige Bebauung

Änderungswunsch zum Leitbild diesbezüglich - "Schaffung eines harmonischen Übergangs zur Landschaft durch niedrige Bebauung, nur am westlichen Anschluss des Wohngebiets, im Bau Feld 5" im Zentrum und in den südlichen, östlichen und nördlichen Bau Feldern sollen auch zweigeschossige Gebäude möglich sein."

Begründung

1. In südlicher, östlicher und nördlicher Ausrichtung des Wohnparks besteht eine zweigeschossige Bebauung bzw. ein über Jahrzehnte gewachsene Waldstruktur der, eine niedrige Art der Anschlussbebauung mehr im Wege steht, als förderlich dient.

2. Am westlichen Saum des Entwicklungsstandortes ist, im Spektrum eines harmonischen Übergangs zur natürlichen Situation, eine eingeschossige Bebauung angebracht und empfehlenswert.

In Anlehnung zur vorhandenen Struktur des westlichen Saumes des Baugebiets und zur Abstufung erfolgt die Bebauung eingeschossig.

Der Hinweis wird geprüft. Um eine gewisse städtebauliche Ordnung und Erscheinungsbild zu sichern werden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sowie zu Dachformen aufgenommen. Die vom Vorhabenträger angebotenen Haustypen wurden gruppiert.

Begründung

1. Thema im Ortsbeirat Groß Gaglow Januar 2014 - Zitat aus der Beratung der Standort ist so weit im Außenbereich des Ortsbildes dass keine Graduierung zu ein oder zweigeschossigen Gebäuden oder zu Bautypen vorgenommen werden muss'

Auszug aus Protokoll OBR:

In Anlehnung an den B-Plan „An der Harnischdorfer Str.“ sollten Traufhöhen von maximal 4,50 m und Firsthöhen von maximal 9,50 m sowie die Dachformen Sattel-, Walm – und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 32 – 38 °festgesetzt werden. Ortsuntypische Flachdächer sollen ausgeschlossen werden.

2 die Umgebungsräume sind entweder ebenfalls zweigeschossig bebaut oder durch einen ausgewachsenen Baumbestand eingeschlossen.

(Vorschlag)Festsetzung -

Im westlichen Baufeld ist ausschließlich die eingeschossige Bebauung zulässig. •zweigeschossige Bebauung wird im restlichen Areal ermöglicht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Änderungswunsch zur Festsetzung -

wie auch vom Ortsbeirat Groß Gaglow gewünscht, soll das südliche Baufenster mit der Nummer .4 im angrenzenden Bereich an die Verkehrsfläche, parallel verlaufend im Abstand von 3m(wie die anderen Baufelder), angepasst werden.

Die Baugrenze wird angepasst. Sie verläuft künftig in einem 3m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie. Die Baufeldtiefe beträgt weiterhin 20m.

1. Mit der Vorgabe, und Anlage der Baufenster ist eine zielorientierte und vorgabenbeschränkte Bebauungsausdehnung sichergestellt.

2. Durch die Anpassung der Baufensterlinie an die Straßenbegrenzungslinie wird das kompakte Gestaltungsbild des Wohnparks unterstrichen.

3. Der Gestaltungsspielraum der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation bleibt erhalten.

Grünordnerische Festsetzung

Seite 9 Abs.7 - 4-Pkt. - 3.1 Vorhaben/ Leitbild „Erhaltung wertvoller Baumsubstanz“

Änderungswunsch zum Leitbild diesbezüglich - sämtliche Belange zum Umgang mit dem vorhandenen Wald (in allen Bewertungsklassen) werden in der Waldumwandlung geregelt.

Änderungswunsch zum' Text Seite 19 Abs.3 & zur Festsetzung - Die Grundstückszufahrten am Baufeld 1 sollten eine Breite von mindesten 4,75m haben.

Begründung :

1. Innerhalb der notwendigen Waldumwandlung, auf der angrenzenden Wiederaufforstungsfläche, wird ein ersatzwürdiges Ensemble von Kulturen entworfen und entwickelt werden.

2. Mit dem Streben der Stadt Cottbus und des Vorhabenträgers, die Fläche des Flurstück 782 in die Entwicklungsmaßnahme zu integrieren, muss trotz des nachvollziehbaren Erhaltungsbegehrens eine bedarfsgerechte Situation zur Verkehrsanbindung/Erschließung der Bauparzellen des Baufeldes 1 geregelt werden.

Vorschlag Festsetzung

Die innerhalb der Umgrenzung von Flächen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu regelnden Vorgaben der UnB sowie der unteren Forstbehörde werden, nach Abwägung, im Verfahren der Waldumwandlung vollumfänglich abgehandelt. Bauliche

Bezug nehmend auf das Ergebnis des Vor Ort Termins werden die Planungsziele modifiziert. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Breite von Grundstückszufahrten.

Anlage, im Schutzstreifen sind bis auf Grundstückszufahrten in Breite von max. 4,75 sind unzulässig.

Weitere Planungsgegenstände

Anpassungswunsch zur Festsetzung.-

Aufgrund der Anpassung der Baufensterlinie im Baufeld 4 und *der Anlage der Baufelder Baufeld 6 sollen diese zwei Baufelder aus der Festsetzung zur Stellung der Gebäude ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Änderung der Baugrenzen im Baufeld 4, Ausrichtung parallele zur Straßenbegrenzungslinie (3m Abstand), erübrigt sich dieser Punkt.

1. Die Baufensterlinien des Baufeld 4 und des Baufeld 6 sind in Ihrer Ausrichtung ungleich der angrenzenden Baufelder oder der Straßenbegrenzungslinien.

2. Durch die Festsetzung der Baufensterlinien des Baufeld 6 entstehen sehr großzügige Räume, die eine Aufhebung der Einschränkung in der Ausrichtung der Gebäude zulassen.

Einfriedung

Die Wohngrundstücke sollen eingefriedet werden. Die Höhen und Material/Pflanzarten sind gut bestimmt. Die Bestimmung dass diese Einfriedungen ausschließlich im 3m Abstand zur Baufensterlinie hergestellt werden dürfen sollten wir novellieren.

Begründung

Allein mit der Vorgabe und Anlage der Baufenster ist eine zielorientierte und eingeschränkte Bebauungsausdehnung sichergestellt.

Vorschlag)Festsetzung

Die Grundstücke sind mit einer Einfriedung zwischen 0,90m - 1,20m Höhe abzugrenzen. Im zentralen Baufeld Nummer 6 sind die äußeren Einfriedungen im maximalen Parallelabstand von 3m zur Baufeldgrenze zu errichten.

Die Festsetzung wird präzisiert:

"Grundstücke sind mit einer Einfriedung zwischen 0,9m - 1,2m Höhe abzugrenzen. Bei Grundstücksseiten, die an private Verkehrsflächen angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baugrenzen in Richtung zur Straßenbegrenzungslinie einzuordnen."