

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Birkengrund“

Abwägung der Stellungnahmen

zum Vorentwurf in der Fassung November 2019

Information der Behörden, TöB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme am	12.12.2019
Fristsetzung bis zum	17.01.2020

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Informationsveranstaltung am	01.10.2019
------------------------------	------------

(Es hat kein Bürger von seinem Recht Gebrauch gemacht, sich zu informieren.)

Redaktionsschluss	28.07.2020
--------------------------	------------

Übersicht Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle		Stn. vom
1	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt, GL5	14.01.2020
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	
3	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	09.01.2020
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmale	
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege	19.12.2019
6	Landesamt für Umwelt	16.01.2020
7	MITnetz Strom	30.01.2020
8	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	14.01.2020
9	Netzesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	03.01.2020
10	Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	
11	Deutsche Telekom	
12	50 Hertz	18.12.2019
13	Stadtverwaltung Cottbus FB 23 Immobilien	
14	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Ordnung und Sicherheit	16.01.2020
15	Stadtverwaltung Cottbus FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	25.02.2020
16	Stadtverwaltung Cottbus FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	20.01.2020/ 25.05.2020
17	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	14.01.2020
18	Stadtverwaltung Cottbus Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	23.01.2020
19	Stadtverwaltung Cottbus FB 37 Feuerwehr	02.01.2020
20	Stadtverwaltung Cottbus FB 72 Umwelt und Natur	27.01.2020
21	Landkreis Spree-Neiße	09.01.2020
22	Landesamt für Bauen und Verkehr	10.01.2020
23	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	16.01.2020
24	Amt Neuhausen	

Übersicht Beteiligung der Öffentlichkeit

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die zum entsprechenden Planungsstand bis zum Redaktionsschluss eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. wird hingewiesen. Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Ausreichung und Veröffentlichung von Beschlussunterlagen pseudonymisiert und mit einer Kennziffer versehen. Namen und Adressen sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt, die bei der Verwaltung geführt ist. (Es hat kein Bürger von seinem Recht Gebrauch gemacht, sich zu informieren.)

Vertreter der Öffentlichkeit	Bemerkung	Stn. vom
1 Öffentlichkeit 1	Vorhabenträger	17.12.2019

Nachfolgend werden die **Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden** mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der Behörden und TÖB oben **fett** markiert). In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte im Text sind gegebenenfalls hervorgehoben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag begründet.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

1 Munitionsfreigabebescheinigung

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.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

MITnetz Strom

2 Vorbemerkung

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

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Bei Flächen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zu beachten, dass Kabeltrassen nicht überbaut werden dürfen.

Kenntnisnahme

3 Versorgung des Plangebietes

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Um die elektrotechnische Erschließung zu planen, ist es erforderlich, die Mitnetz Strom zeitnah in die allgemeine Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die sollte mindestens 1/4 Jahr vor Baubeginn erfolgen.

Auf den gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 BauGB 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.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden tw. in die Begründung übernommen.

Die Fragen der Fachplanung und Realisierung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

4 Eingriffe in den Bestand

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

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofen Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz.

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Die Fragen der Fachplanung und Realisierung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

LWG

5 Trinkwasserversorgung

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

Es bestehen derzeit keine unmittelbaren Planungsabsichten der LWG im Bebauungsplanbereich. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung.

Trinkwasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung kann durch die Herstellung einer Versorgungsleitung 63x5,8 PE100 RC in der privaten Anliegerstraße mit Anbindung an die Trinkwasserleitung 100 AZ in Harnischdorfer Straße gesichert werden. Von dieser Versorgungsleitung zweigen dann die einzelnen Hausanschlussleitungen, pro Grundstück eine, ab.

Die Anbindung an die Trinkwasserleitung 100 AZ soll als Knotenpunkt mit Einbindung der Trinkwasserleitung 63x5,8 PE80 im gegenüberliegenden Heideweg ausgebildet werden.

Als Voraussetzung für die Verlegung der Trinkwasserleitung benötigen wir die Genehmigung des Eigentümers der privaten Erschließungsstraße zur Verlegung der Versorgungsleitung und der Hausanschlussleitungen.

Der Versorgungsdruck im Baubereich beträgt minimal 4,25 bar und maximal 5,5 bar.

Das Baugebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Cottbus-Sachsendorf.

Bitte beachten Sie, dass gegenwärtig keine Mittel im mit der Stadt Cottbus abgestimmten Investitionsplan der LWG für die Trinkwassererschließung des Standorts eingeordnet sind.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden tw. in die Begründung übernommen.

Die Lage in der Wasserschutzzone ist bereits berücksichtigt.

6 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwassererschließung kann über die vorhandene Freispiegelkanalisation in der Harnischdorfer Straße gesichert werden.

Da die Anliegerstraße als private Straße ausgelegt ist, wird auch der Schmutzwasserkanal in der Anliegerstraße als private Anlage hergestellt und verbleibt in privater Hand.

Anbindepunkt der privaten Abwasseranlage ist der Freispiegelkanal 200 PVC in der Harnischdorfer Straße. Die Anbindung erfolgt mittels Schacht. Der Schacht ist so zu anzuordnen, dass eine Einbindung des Schmutzwasserkanals 150 Stz. aus dem gegenüberliegenden Heideweg in den Schacht erfolgen kann.

Mit dem geplanten Schmutzwasserkanal ist der vorhandene Schmutzwasserkanal 150 Stz. für die Grundstücke Harnischdorfer Straße 70 und 71 zu queren. An der Querungsstelle ist ein Schacht anzuordnen und der Schmutzwasserkanal 150 Stz. ist in diesen Schacht zu integrieren.

Der Schacht an der Querungsstelle ist dann der letzte öffentliche Schacht. Die Grundstücksgrenze zur privaten Anliegerstraße bildet den Übergabepunkt zwischen der öffentlichen Schmutzwasseranlage in der Harnischdorfer Straße und der privaten Anlage in der Erschließungsstraße.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Die Ableitung des Schmutzwassers der Grundstücke im Bebauungsplangebiet über die Schmutzwasseranlage in der Anliegerstraße ist rechtlich im Grundbuch zu sichern.

7 Regenwasserkanal

In der Harnischdorfer Straße ist ein Regenwasserkanal verlegt. Dieser Kanal befindet sich nach wie vor im Eigentum und in der Betreuung bei der Stadt Cottbus. Es liegen uns daher auch keine Bestandsinformationen zu diesem Regenwasserkanal vor. Des Weiteren entnehmen wir der Begründung zum Bebauungsplan, dass in der Harnischdorfer Straße 3 Gasleitungen, davon 2 Hochdruckleitungen, verlegt sind. Für alle vorgenannten Leitungen liegen uns keine Angaben zur Tiefenlage vor.

Wenn eine Kreuzung dieser Leitungen ohne besondere Maßnahmen möglich ist, kann der herzustellende Schmutzwasserkanal in der Harnischdorfer Straße in freiem Gefälle angebunden werden. In diesem Fall entfällt der Hinweis auf eine Hebeanlage in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 10 ("Erschließung").

Ansonsten sind andere technische Lösungen zu finden. Durch den Investor ist vor der Planung der Schmutzwassererschließung die Tiefenlage aller in der Harnischdorfer Straße verlegten Medienleitungen mittels Querschlag festzustellen.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

8 Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht gesichert. Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

9 Löschwasserversorgung für den Grundschutz

Im Löschbereich ist aus unseren Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96 m³/h für mindestens 2 Stunden verfügbar.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

10 Allgemeines

Der Hinweis auf Seite 9 der Begründung ("Planungskonzept") auf eine kostenbewusste Erschließung ist missverständlich. Bei der Erschließung gelten die a.R.d.T.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

NBB

11 Hinweise zum Leitungsbestand

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten 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, Querschläge, 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

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Die Fragen der Fachplanung und Realisierung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

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.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

12 Leitungsschutzanweisung

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.

13 Gashochdruckleitung

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar.

Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitung die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.

14 Hinweis

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

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Die Fragen der Fachplanung und Realisierung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.

Stadtverwaltung Cottbus FB 66 Grün- und Verkehrsflächen

15 öffentlichen Straßenbaulast (1. Stellungnahme vom 20.01.2020)

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

Das im B-Plan festgesetzte Gebiet grenzt an die rechtliche-öffentliche (gewidmete) Harnischdorfer Straße.

Die Grenze der öffentlichen Straßenbaulast der Stadt Cottbus an der Harnischdorfer Straße ist mit der Grenze der Flurstücke 435, 2160 und 1234 identisch.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

16 Hinweise zur Stellungnahme (2. Stellungnahme vom 25.05.2020)

Stellungnahme zur FNP Änderung und B-Plan

Teil A

- Änderung des FNP-Entwurfes im Bereich, B-Plan "Am Birkengrund" (HarnischdorferStr. / Gaglower Str.)"

(2. Änderung FNP-Entwurf 3.3.2020 für OT Gallinchen)

Teil B

- Hinweise zum Vorentwurf B-Plan "Am Birkengrund" HarnischdorferStr. / Gaglower Str.) im OT Gallinchen (Vorentwurf B-Plan "Am Birkengrund")

Kenntnisnahme

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Hier sind allerdings insbesondere die Hinweise (Teil B) relevant. Teil A bezieht sich auf die FNP-Änderung.

Die entsprechenden Hinweise sind deshalb nicht Bestandteil dieser Abwägung.

17 Nachtrag zur Unterrichtung der Stadtämter zum B-Plan

Teil B) negativ

[Team 6622 wurde bisher nicht beteiligt an dem Vorentwurf B-Plan "Am Birkengrund". Nach Rücksprache mit FB61 (Fr. Krause) kann der Nachtrag zur Stellungnahme des FB66 Grün- und Verkehrsflächen" vom 20.01.2020 zur Aufstellung des B-Plan "Am Birkengrund", Stand Nov.2019 für die Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden/ Stadtämter noch nachgereicht und dem Planer Wolff übermittelt werden. Der Planer hat alle eingehenden Informationen zu berücksichtigen.]

Kenntnisnahme.

18 Sicherung der städtebaulichen Qualität

Dem Vorentwurf zum B-Plan "Am Birkengrund" im OT Gallinchen kann in der vorliegenden Form noch nicht zugestimmt werden. Für die Überarbeitung sind folgende Aspekte zu berücksichtigen.

Es sind folgende Inhalte zu ändern/zu ergänzen:

1. Vermeidungsgebot/Sicherung städtebaulicher Qualität
Die Baufeldgrößen sind in Teilfläche 2 mit mindestens 1000 m², in Teilfläche 3 mit mindestens 1300 m² und in Teilfläche 4 mit mindestens 1100 m² vorzusehen. Die Anzahl der Baufelder je Teilfläche ist für alle Teilflächen (2, 3, 4) auf je zwei zu begrenzen. Darüber hinaus ist die Westgrenze von Teilfläche 3 weiter nach Westen zu verlegen.

Begründung: Zur Erreichung und Sicherung eines hochwertigen Wohnquartiers mit hohem Grünanteil ist eine Begrenzung der Baufelder/ die Festlegung der Mindestgröße der Grundstücke je Teilfläche erforderlich. Darüber hinaus entspricht es dem rechtlich verankerten Vermeidungsgebot gemäß § 1a BauGB, i.d.F.d.Bek.v. 23.9.2004 I 2414; zul. geänd. durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722; § 15(1) BNatSchG, i.d.F.d.Bek.v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542.

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Es ist zu beachten, dass im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Stellen diese nicht um eine Zustimmung gebeten werden.

Im Rahmen der Planaufstellung geht es darum, im Rahmen der Abwägung aller Belange eine optimale Lösung zu finden.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet durch bestehende Baugrundstücke und durch Wald größtmäßig räumlich begrenzt und die Form ist klar vorgegeben.

Im vorliegenden Fall wird im Interesse des sparsamen Umgangs mit dem vorhandenen Bauland auf der einen Seite und auf der anderen Seite dem Ziel, eine dem Standort angemessene Durchgrünung zu sichern ein Kompromiss notwendig. Gleichzeitig muss der B-plan nachfragegerechte Angebote, die auch realisierbar sind, anbieten.

Die geplanten Grundstücksgrößen entsprechen der aktuellen Nachfrage von Bauwilligen.

Dadurch, dass die Tiefe der Baugrundstücke nicht zu ändern ist, würden größere Grundstücke zu breiteren Parzellen und in der Folge zu weniger Grundstücken

führen. Der Erschließungsaufwand würde sich dagegen nicht verändern.

19 Begrenzung. der Versiegelungsintensität

Die Zufahrt/Erschließungsstraße des B-Plangebietes ist in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise zu realisieren (z.B. in Fugen-Betonsteinpflaster, kein Bitumen, kein Asphalt).

Begründung: gemäß § 1a BauGB ist mit Boden schonend und sparsam umzugehen.

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße konzipiert und sie muss den funktionellen Anforderungen genügen.

Die exakte Art der Ausführung wird im Rahmen der nachfolgenden Vorhabenplanung festgelegt.

Die Niederschlagsentwässerung durch Versickerung ist im Gebiet gewährleistet. Weitere Bodenfunktionen sind von der konkreten Bauausführung relativ unabhängig.

20 Sicherheitsabstand /gestufter Waldrand/ gestalteter Erlebnisbereich Waldsaum

Es ist zwischen der Nutzung Siedlung und der Nutzung Wald mindestens eine Baumlänge (30 m) als erforderlicher Sicherheitsabstand vorzusehen. Innerhalb des Abstandstreifens von 30m sind keine Gebäude und Nebenanlagen zulässig. Die Beschränkung gilt für alle Gebäudetypen und Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Pavillion, Geräteschuppen/Gartenhäuschen etc.

Begründung: Mit den klimatischen Veränderungen steigt die Wahrscheinlichkeit von Waldbränden.

Zur Vermeidung von Gefahren und Risiken sind die Mindestabstände zwischen der Nutzung Siedlung und der Nutzung Wald einzuhalten. Darüber hinaus befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze besonders eindrucksvolle Exemplare von Bäumen (z.T. ca.200 Jahre alt, Eichen 1xStU 240cm, 1x StU130cm, 1x Kiefer StU150cm, 2xBirke StU120). Die Kronen der Bäume reichen z.T. ca. 15m in die B-Plan-Fläche. Zur dauerhaften Sicherung der geschützten Bäume und zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten (Verkehrssicherung), ist der Mindestabstand zwischen der Nutzung Siedlung und der Nutzung Wald einzuhalten.

Zur gestalterischen Einordnung des Baugebietes in die Landschaft ist ein gestufter Waldrand (Erlebnisbereich Waldsaum) an der Ostseite durch eine 3 reihige Hecke und an Teilen der Südseite durch eine zweireihige Hecke auszubilden.

Die grünordnerische Festsetzung erfolgt als "Flächen zum Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft" gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB.

Bisher fehlt ein Schlüssel zur Aufteilung/ Zuordnung der anteiligen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu den Baugrundstücken. In den grünorderischen Festsetzungen auf der B-Plan Karte u. in der Begründung ist Folgendes zu ergänzen.

"Die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen. Als Maßstab für die Höhe der Kosten je Baugrundstück ist die zu bebauenden Grundstücksfläche in qm zu nutzen."

Die Ausgleichsmaßnahme ist mittels städtebaulichem Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger rechtlich zu sichern und als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Zur Erfüllung der Rechtspflicht kann der Vorhabenträger auf externe Dienstleister (z.B. Flächenpoolagenturen) zurückgreifen.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Zwischen der Bebauung und dem Waldrand ist im B-Plan ein Mindestabstand vorgesehen.

Eine strikte Vorschrift für einen 30 m-Abstand besteht nicht.

Auch diese Frage ist im Rahmen der Abwägung zu beantworten.

Die Gründe dafür, dass keine (wenn auch wünschenswerten) großzügigen Abstände zum Wald einzuhalten gehen, sind mit den oben diskutierten Fragen zu den Grundstücksgrößen bereits gegeben. Im Interesse des sparsamen Umgangs mit dem vorhandenen Bauland sind große Abstände nicht sinnvoll.

Die Sicherheitsfragen sind dadurch beantwortet, dass der bestehende randliche Baumbestand des Waldes teilweise Teil der Baugrundstücke wird.

Die Forderung nach einem gestuften Waldrand wäre nur umsetzbar, wenn die Fläche des Baugebietes zu Gunsten des Waldes reduziert werden könnte. Festsetzungen außerhalb des Geltungsbereiches kann der B-Plan nicht treffen, also ginge das nur im Geltungsbereich.

Im vorliegenden Fall werden keine entsprechenden Regelungen getroffen, die über den Erhalt des Baumbestandes hinausgehen. .

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb der Plangebietes realisiert werden, trägt der Investor. Er wird hier ein ortsansässiges Unternehmen mit dem Ausgleich beauftragen, welches sicherstellt, dass für diese Ausgleichsmaßnahmen eine grundbuchliche Sicherung erfolgt. Der Abschluss des Vertrages und der Nachweis der grundbuchlichen Sicherung zu Gunsten der unteren Naturschutzbehörde ist vor Satzungsbeschluss gegenüber der Verwaltung nachzuweisen.

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen die auf den Baugrundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind, trägt der jeweilige Eigentümer.

Hinweis: Diese Flächen können für einen BP-internen Ausgleich mit herangezogen werden, soweit Sie mit Hecken bepflanzt und von der uNB als Ausgleichsflächen bestätigt wurden. Regelung zur Verteilung/ Umlage der Kosten zum Ausgleich und Ersatz. Die Kosten für den Ausgleich gemäß § 15 BNatSchG sind als Voraussetzung für die Genehmigung des B-Plans bei der uNB vorzulegen.

21 Grünflächen im Straßenraum

Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist zu reinigen (z.B. von Mikroplastik) und in Mulden mit Oberbodenfilter zu versickern. Die Versickerungsmulden sind zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte der Versickerungsmulden sind im Zuge der Erschließungsplanung bereits bekannt und im B-Plan zu verorten (Stand 2020-04-17).

Die Standorte der Bäume sind im B-Plan in den Versickerungsmulden zu verorten (siehe Anlage).

Die Baumstandorte sind nicht nur als Kreise/Punkte auf einer Verkehrsfläche, sondern als Bäume mit Wurzelraum auf Grünflächen darzustellen.

Begründung:

Die Bepflanzung von Versickerungsmulden erhöht die Versickerungsleistung der Versickerungsmulden und reduziert die Kosten der Unterhaltung/Pflege der Grünflächenpflege.

22 Festsetzungen für den Straßenraum

Es ist die Pflanzung von vier kleinkronigen Straßenbäumen als grünordnerische Maßnahme festzusetzen und zu realisieren. Die Festsetzungen können auf die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG angerechnet werden.

1. gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Pflanzung von 4 Straßenbäumen (14-16) in Niederschlagswasser-Mulden

Sorbus aucuparia - Ebersehe

Sorbus torminalis- Elsbeere

Begründung: Die Pflanzung und die Gestaltung des Straßenraum mit Großgrün sind erforderlich für die Reinigung der Luft, für die Verbesserung des Mikroklimas und für die gestalterische Aufwertung und Einbindung des Baugebietes in den dörflichen Charakter.

2. gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 und Nr.25 BauGB

Das belastete, verschmutzte Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist zu reinigen und anschließend zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns den Muldenversickerungsanlagen zuzuführen.

Begründung: Die Anlage von Mulden zur Versickerung des Niederschlags von Verkehrsflächen, einschließlich vorheriger Reinigung des verschmutzten Niederschlagswasser sowie die Begrünung und Bepflanzung der Mulden mit bodendeckenden Pflanzen, Sträuchern und Bäumen ist für den Erhalt der zu pflanzenden Vegetation erforderlich. Die Bepflanzung von Versickerungsmulden kann die Versickerungsleistung erhöhen. Die Bewässerung des Straßenbegleitgrüns mit Niederschlagswasser senkt die Kosten für die Grünflächenunterhaltung. Die Bepflanzung kann auf die Eingriffsregelung angerechnet werden.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Details zur Gestaltung des Straßenraumes, der als private Verkehrsfläche festgesetzt ist, regelt der B-Plan nicht (Beachtung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung).

Das betrifft auch die konkreten Baumstandorte im Verkehrsraum.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Der B-Plan sieht das Pflanzen von (nicht vier, sondern) sechs Bäumen im Straßenraum vor.

Der B-Plan enthält auch bereits eine Festsetzung zur schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort.

23 Pflanzlisten

Es können folgende Pflanzen für den Straßenraum genutzt werden.

Pflanzliste Bodendecker für Straßenraum

Hedera helix "Arbori Compact"	Zwerg-Strauch-Efeu
Vinca minor	Immergrün
Waldsteinia geoides	Waldsteinie
Cotoneaster dameri "Streibs Findling"	Zwergmispel
Cotoneaster dameri "var. radicans"	Zwergmispel

Pflanzliste Sträucher für Straßenraum

Cornus alba "Sibirica"	Sibirischer Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus florida	Blumen-Hartriegel
Buddelja davidii "Empire Blue" (blau), "Cardinal" (Tiefpurpur) "Peace" (weiß)	Sommerflieder
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch, Falscher Jasmin
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Pyracantha "Red column"	Feuerdorn (leuchtend rot)
Pyracantha "Soleid d'Or"	Feuerdorn (leuchtend gelb)
Spirea x bumalda "Anthony Waterer"	Rote Sommerspiere (pink)
Spirea x cincera "Grefheim"	Spiersstrauch (weiß)
Spirea x vanhouttei	Prachtspiere
Symphoricarpos spec.	Schneebeere

Pflanzliste gebietsheimische Sträucher für gestuften Waldrand (Ostseite u. Südseite d. B-Plans)

Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden	Weißdorn
Cytisus Scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus Silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubigosa	Wein-Rose
Rosa elliptica	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

24 Grünordnerischen Empfehlungen für Baugrundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 Abs.1 BgbBO).

Die grünordnerischen Empfehlungen für Baugrundstücke sind Gestaltungsmaßnahmen mit Empfehlungscharakter und nicht in die Eingriffsregelung einzurechnen.

Zur grünordnerischen Gestaltung können die zu begrünenden Flächen mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern sowie mit Obstgehölzen bepflanzt werden. Dazu werden folgende Vorschläge für die Bepflanzung gemacht.

Pflanzliste gebietsheimische Sträucher für private Grünflächen

Crataegus laevigata -	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus Hybriden -	Weißdorn
Cytisus Scoparius-	Besen-Ginster
Euonymus europaeus-	Pfaffenhütchen
Malus Silvestris -	Wildapfel

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Der B-Plan enthält bereits eine Pflanzliste. Diese weicht allerdings vom (hier nicht begründeten) Vorschlag ab. Sie orientiert eher auf heimische Gehölze.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Regelungen des B-Planes zur zulässigen GRZ stellen sicher, dass ein entsprechender Anteil nicht überbaute Fläche auf den Grundstücken erhalten wird. Auf Gestaltungsvorschläge für die privaten Freiräume verzichtet der B-Plan.

Prunus avium -	Vogel-Kirsche
Prunus padus -	Traubenkirsche
Prunus spinosa -	Schlehe
Pyrus pyraeaster-	Wild-Birne
Rosa canina -	Hunds-Rose
Rosa corymbifera -	Hecken-Rose
Rosa rubigosa -	Wein-Rose
Rosa elliptica -	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa -	Filz-Rose
Sambucus nigra -	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus -	Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste der Obstgehölze für private Grünflächen

Kulturapfel -	Malus
Süßkirsche-	Prunus
Kulturbirne-	Prunus

25 Flächen für Erholung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

Der Zugang von der Harnischdorfer Straße via Stichstraße zur Erschließung des Baugebietes hin zum Wald östlich des Baugebietes ist dauerhaft mit Hilfe einer Erschließungsstraße und eines daran anschließenden Fußweges von ca. 1,5m -2 m Breite an der Südseite des B-Plangebietes nördlich des zu pflanzenden Waldsauces/ Hecke zu gewährleisten. (siehe Karte in der Anlage). Die bestehende Wegebeziehung von West nach Ost, welche von vielen Bürgern vor Ort genutzt wird, ist zu erhalten.

Der Fußweg ist dabei an die vorhandenen Wege und nicht gewidmeten Spazierpfade innerhalb des Waldes östlich vom B-Plangebiet anzubinden. Das Betretungsrecht der freien Landschaft aus dem B-Plangebiet in den östlich gelegenen Wald ist für Fußgänger/ Spaziergänger zum Zweck der Naherholung dauerhaft zu gewährleisten. Die Wegflächen sind zum Schutz der Erholungssuchenden als Flächen für Erholung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB festzusetzen. Begründung: Gemäß § 59 BNatSchG ist die Erschließung und damit der Zugang zur freien Landschaft für die naturbezogene Erholung sicherzustellen.

Die Belange können im Rahmen der Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Durch die Festsetzung einer Privatstraße ist die Benutzung der Straße durch die Öffentlichkeit ausgeschlossen.

Das Herstellen einer Zuwegung zum Wald für die Anwohner des Birkengrundes, muss dem Vorhabenträger bzw. den Grundstücksnutzern überlassen werden, die ja auch für die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflichten verantwortlich wären.

26 Anlagen zur Stellungnahme

- Karte Hinweise zur grünordnerischen Gestaltung des B-Plans (Standort Muldenversickerung mit Begrünung u. Bepflanzung) sowie mit Abstandsflächen zw. Siedlung/ Wald mit Hecke)
- Merkblatt Mikroplastik - belastetes Niederschlagswasser von Verkehrsflächen

Kenntnisnahme.

Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege

27 Kampfmittelfreiheitsbescheinigung

Zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes gibt es aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

- Die Grundstücke befinden sich in einem Gebiet, das als Kampfmittelverdachtsfläche (Belastung durch z. B. Bomben, Munition) ausgewiesen ist.

Gemäß § 13 BbgBO darf mit den Bauarbeiten in diesen Gebieten erst bei Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung begonnen werden.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

28 keine Bodendenkmale

- Die Prüfung der denkmalrechtlichen Belange hat ergeben, dass im o. g. Bebauungsplangebiet Wohngebiet "Am Birkengrund" keine Bodendenkmale

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

bekannt sind und auch Baudenkmale nicht vorhanden sind

29 Hinweise zur Privatstraße

- Bei der Planung der Privatstraße sind die Anforderungen des § 5 BbgBO (Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken) sowie die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr unbedingt zu beachten.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Der Hinweis wird übernommen.

Stadtverwaltung Cottbus Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

30 Satzung der Stadt über die Abwasserbeseitigung

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

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz (Abwassersatzung - AWS) vom 25.10.2017, in der jeweils geltenden Fassung, i.V. mit den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus/Chósebu.z vom 19.12.2018 und der Neufassung der Anlage 2 der Entgeltliste für die Abwasserbeseitigung der Stadt Cottbus/Chósebuz ab dem Jahr 2020 (veröffentlicht in den Amtsblättern der Stadt Cottbus/Chósebuz und im Internet unter www.cottbus.de).

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

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

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Der Hinweis wird übernommen.

31 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung kann über die vorhandene Freispiegelkanalisation in der Harnischdorfer Straße 200 PVC gesichert werden. Die Anbindung erfolgt mittels Schacht, welcher so anzuordnen ist, dass der Schmutzwasserkanal 150 Stz. aus dem gegenüberliegenden Heideweg mit eingebunden werden kann.

Ein weiterer Schacht ist an der Querungsstelle mit dem vorhandenen Schmutzwasserkanal 150 Stz. für die Grundstücke Harnischdorfer Straße 70 und 71 zu setzen, so dass dieser Schmutzwasserkanal 150 Stz. mit eingebunden werden kann.

Dies ist dann der letzte öffentliche Schacht. Der Übergabepunkt zwischen öffentlicher Abwasserbeseitigungsanlage und privater Abwasseranlage ist die Grundstücksgrenze von der Harnischdorfer Straße zur privaten Anliegerstraße.

Die Ableitung des Schmutzwassers der Grundstücke im Bebauungsplangebiet über die private Anliegerstraße ist im Grundbuch dinglich zu sichern.

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

Das dafür erforderliche Antragspaket liegt der Stellungnahme bei. Dieses ist ausgefüllt und unterschrieben bei der Stadtverwaltung Cottbus im Amt

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung, Servicebereich Abwasser/Wasser in der Kari-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus, einzureichen.

32 Niederschlagswasserableitung

Der in der Harnischdorfer Straße verlegte Regenwasserkanal dient lediglich der Straßenentwässerung und kann somit keine freien Kapazitäten zur Niederschlagswasserableitung der bebauten Grundstücke vorweisen.

Da die Ableitung von Niederschlagswasser der betroffenen Grundstücke nicht gesichert ist, ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/Chóseebuz (Abfallentsorgungssatzung) vom 30.10.2019. Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

33 öffentliche Abfallentsorgung

Alle Grundstücke auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

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.

Insbesondere sind bei dem Straßenbau die Technischen Regelwerke für den Bau einer Straßenanlage, das Arbeitsschutzgesetz, die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften für Fahrzeuge und Müllbeseitigung, und die StVO zu beachten.

Unter anderem muss für die Erschließung die neu geplante Straße für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein. Am Ende einer Stichstraße muss eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein. Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Überhänge haben (ohne Hindernisse).

Satzungsgemäß sind u. a. die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehältnisse nach § 22 sowie Standplätze und Transportwege von Abfallbehältern nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

34 öffentliche Straßenbeleuchtung

Bezüglich der öffentlichen Straßenbeleuchtung gibt es zum derzeitigen Verfahrensstand keine Hinweise.

Generell ist zu sagen; dass sich die Stadt nur für die Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze verantwortlich zeichnet. Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung regelt der Betreiber, die Alliander Stadtlicht GmbH, Rudower Chaussee 13, 12489 Berlin. Beleuchtungsplanungen sind beim Betreiber in den einzelnen Stufen vorlage- und zustimmungspflichtig

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

35 Straßenreinigung/Winterdienst

Aus den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass die Verkehrsfläche als Stichstraße und als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Da keine öffentlich-rechtlich gewidmete Verkehrsfläche vorliegt, kommen die

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Belange Straßenreinigung/Winterdienst nicht zum Tragen.

Im weiteren Verfahren bitten wir Sie das Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung rechtzeitig zu beteiligen.

Anlagen Stellungnahme mit Lageplan der LWG
15.01.2020

Die Belange werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Stadtverwaltung Cottbus FB 37 Feuerwehr

36 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

37 Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

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

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

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

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

38 Löschwasserversorgung

Für das Baugebiet 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.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmesteile 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.

Stadtverwaltung Cottbus Fachbereich Umwelt und Natur

39 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
Zustimmung

Kenntnisnahme.

40 Trinkwasserschutzzone

Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben befindet sich in der »Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf.

Dies ist die korrekte Bezeichnung des Schutzgebietes und ist daher auch zu verwenden und in Text und Plänen entsprechend zu korrigieren.

Hinweis

Vor Veröffentlichung wird eine Korrekturlesung empfohlen. Neben harten Trennzeichen innerhalb des Textes existieren Sätze, in denen einzelne Wörter fehlen.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

41 Immissionsschutz

Immissionsschutz
keine Einwände

Kenntnisnahme.

42 Artenschutz

Untere Naturschutzbehörde

Der Umweltbericht ist hinsichtlich des Artenschutzes zu aktualisieren. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist 10 Jahre alt, die Daten sind entsprechend der Rechtsprechung damit veraltet und nur noch bedingt verwertbar.

U.a. haben sich die zu bewertenden Erhaltungszustände vieler Vogelarten in den letzten 10 Jahren massiv verschlechtert.

Daneben verweise ich auf mein Schreiben vom 12.2.2010 „Bewertung des ASB seitens der UNB“, in dem bereits Bedenken hinsichtlich der gewählten Form des ASB als Potentialanalyse erhoben wurden.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Zu beachten ist, dass für die Phase „Vorentwurf“ noch nicht alle Belange abschließend abgearbeitet sein können.

Für die Phase Entwurf liegt ein ASB vor. Die wesentlichen Ergebnisse werden in die Unterlagen eingearbeitet.

Vor allem hinsichtlich eines etwaigen Zauneidechsenbestandes lässt sich eine Vollziehbarkeit des Planes bei einer Vielzahl von Einzelbauvorhaben so nicht realisieren - ein Planen in die Befreiungslage ist mit der vorliegenden dieser Potentialanalyse nicht möglich.

Daher ist eine Überarbeitung des ASB incl. Kartierung der Avifauna und der Reptilien incl. Bewertung der Verbotstatbestände erforderlich.

Andererseits kann aus Sicht der UNB auf einer Erhebung von Fledermäusen verzichtet werden, da das Gebiet damals schon nur als Jagd- und Nahrungshabitat klassifiziert wurde und sich die benötigten Strukturen, um diese Einschätzung zu ändern, in 10 Jahren nicht bilden.

43 Eingriffsregelung

Begründung: Seite 10: „Durch das Vorhaben werden alle Schutzgüter mehr oder weniger berührt. Allerdings verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.“

Widerspruch zu Seite 35: 8.2.3.2 und Tabelle 8.2.2.2.9 auf der Seite 33 — Hier wird der erforderliche Ausgleich für die erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Tiere und Pflanzen/ Verlust von Lebensraum „Ackerbrache“ ermittelt.

Seite 16: Externe Maßnahmen: Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sollen über vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zwischen Vorhabensträger und Stadt geregelt werden. Diese Verträge sind vor Beschluss des B-Planes der Unteren Naturschutzbehörde zur Zustimmung vorzulegen - als Voraussetzung zur Zustimmung der uNB zum B-Plan. Ansonsten gelten die erheblichen Auswirkungen des B-Planes aus Sicht der uNB als nicht ausgeglichen.

Seite 35, 8.2.3.2 Ausgleich

Woher kommt die Einschätzung, dass sich struktureiche Gärten auf den Grundstücken entwickeln werden?

Dass standortgerechte heimische Gehölze verwendet werden und dass überhaupt Bäume gepflanzt werden?

Dass eine intensive Pflege, wie z.B. durch Laubbeseitigung, unterbleibt?

Die uNB erkennt diese Behauptungen nicht als Ausgleich an. Ohne textliche Festsetzung obliegt es dem Eigentümer/Bauherren, wie er seinen Garten gestaltet. Der allgemeine Trend geht jedoch in Richtung Betonsteingärten sowie strukturarme, pflegeintensive „Englische Rasen“ ohne Baum- und Strauch sowie Staudenergänzungen (siehe B-Plangebiet „Am Nordrand“). Eine biologische Vielfalt kann sich hier gar nicht entwickeln, ein Ausgleich nicht stattfinden.

44 Überwachungsmaßnahmen

Seite 37, 8.3.2 Überwachungsmaßnahmen

Herstellungskontrolle/Fristen - siehe Anstriche

Es gibt keine grünordnerischen Festsetzungen für Pflanzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Es gibt keine Waldumwandlung, ergo keine Erstsatzaufforstung für den Ausgleich nach dem Landeswaldgesetz.

45 Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken

Seite: 38: siehe Anstriche — naturnahe flächige Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken sind nicht als grünordnerische Festsetzung vorgesehen. Die Untere

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Aussagen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung werden im Entwurf angepasst.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Aussagen werden im Entwurf angepasst.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Naturschutzbehörde fordert jedoch eine Festsetzung im B-Plan dazu.

Die Möglichkeit einer derartigen Festsetzung wird geprüft.

46 Inanspruchnahme von Wald

Seite 38:

Eine Inanspruchnahme von 4.000 m² Wald??? findet nicht statt! Im B-Plangebiet wird Ackerbrache in Anspruch genommen.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

47 Pflanzliste

Seite 40, Pflanzliste

Wildbirne - Pyrus pyraeaster statt communis

Folgende Sträucher gehören nicht zu den heimischen Gehölzen und sind deshalb aus der Liste zu entfernen:

Weißer Hartriegel, Kornelkirsche, Gewöhnlicher Liguster, Gewöhnliche Berberitze, Wolliger Schneeball,

Gewöhnliche Felsenbirne, Färberginster, Rote Heckenkirsche, Rote Johannisbeere, Brombeere, Himbeere, Hechtrose, Bibernellrose, Büschelrose.

Siehe dazu: Pflanzliste im Gemeinsamen Erlass des MIL und MUGV von 2013: Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur"

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

48 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Seite 41: Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Kosten für Entsiegelung und für Baumpflanzungen sind nicht realistisch/zu gering angesetzt. Hier sind Überprüfung und Anpassung notwendig.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR

49 Erforderlichkeit Wohnbauand

Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Generell ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Wohnbebauung nachzuweisen. In Cottbus sind in den letzten Jahren vermehrte mehrstöckige Wohngebäude abgerissen worden. Ein Mangel an Wohnraum scheint daher nicht zu bestehen. Der Bedarf ist daher darzustellen.

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Erforderlichkeit ist in Punkt 2.1 der Begründung dargelegt. Die entsprechenden Aussagen werden vertieft.

50 Artenschutzbericht

Es wird ein Artenschutzbericht von 2009 angeführt. Dieser kann jedoch keine realistische Ermittlung der momentanen Situation der vorkommenden Arten wiedergeben. In mehr als 10 Jahren kann sich die vorkommende Flora und Fauna wesentlich geändert haben. Es ist daher ein umfassender, aktueller Artenschutzfachbeitrag auf der Grundlage aktueller Aufnahmen auch der Avifauna zu erstellen sowie eine aktuelle Biotopkartierung. Der Wald und insbesondere der Waldsaum sind aufgrund des möglichen zukünftigen Nutzungsdrucks in diese Kartierungen einzubeziehen.

Sollten Zauneidechsen nachgewiesen werden, ist ein Konzept zum weiteren Umgang mit dieser Art zu erstellen. Diesbezüglich ist zu bedenken, dass CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bereits vor der geplanten Beeinträchtigung wirksam sein müssen. Ggf. ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Insgesamt sehen wir die beschriebene Fläche als Trittsteinbiotop,

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Zu beachten ist, dass für die Phase „Vorentwurf“ noch nicht alle Belange abschließend abgearbeitet sein können.

Für die Phase Entwurf liegt ein ASB vor. Die wesentlichen Ergebnisse werden in die Unterlagen eingearbeitet.

welches vor allem für die Insektenvielfalt, für Kleinsäuger als auch für Fledermäuse relevant sein kann.

51 Trinkwasserschutzgebiet

Bezüglich des Bauvorhabens im Trinkwasserschutzgebiet Zone III sind die Verbotsbestimmungen der entsprechenden Rechtsverordnung zu berücksichtigen.

Erforderliche Schutzvorkehrungen sind darzustellen und zwingend einzuhalten. Auch die allgemeinen Schutzvorkehrungen auf Baustellen sind im Trinkwasserschutzgebiet zwingend zu gewährleisten.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden nicht geändert.

Die Umsetzung ist Gegenstand der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung.

Das Einhalten der Vorgaben hinsichtlich des Wasserschutzgebietes ist Sache der Vorhabenplanung bzw. Realisierung der Vorhaben.

52 Hinweise zur Realisierung

Sollte das geplante Bauvorhaben realisiert werden, ist es wünschenswert, wenn die angelegten Gärten naturnah gehalten werden und so gestaltet werden, dass Kleinsäuger, Vögel und Insekten u.a. Nahrung und Nistmöglichkeiten finden. Auf insektenfreundliche Beleuchtung ist zu achten.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

Unter Beachtung der relativ kleinen Grundstücke und der in der Praxis fehlenden Kontrollmöglichkeiten sind der Durchsetzung einer naturnahen Gestaltung der Gärten mit Hilfe eines B-Planes Grenzen gesetzt.

Nachfolgend sind die **Stellungnahmen der Öffentlichkeit** mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt. In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme wiedergegeben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag begründet.

Öffentlichkeit 1

53 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit diesem Schreiben nehme ich Bezug auf zwei Mails meines Kollegen, Thoralf Prenzler, vom 18.09.2019 und 20.11.2019. Die Mails füge ich diesem Schreiben noch einmal bei.

In den Schreiben meines Kollegen, teilte er Ihnen mit, dass ich Punkt 8 der textlichen Festsetzung nicht akzeptiere. Hiermit bekräftige ich dieses noch einmal und beantrage die Streichung des genannten Punktes aus der textlichen Festsetzung.

Anlage: Mail vom 20. November 2019

Nach intensiven Gesprächen mit Herrn Schröter darf ich Ihnen mitteilen, dass er die Inhalte o.g. Dokumente akzeptiert.

Die einzige Ausnahme bildet Punkt Nummer 8 der textlichen Festsetzung ("Einfriedungen und Heckenabgrenzungen zur Verkehrsfläche müssen in einem Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.").

Diesen Punkt akzeptiert Herr Schröter nicht.

Bitte berücksichtigen Sie dies bei den weiteren Planungen und bitte teilen Sie mir mit, wenn es aufgrund dieser Entscheidung Handlungsbedarf von unserer Seite gibt.

Anlage: Mail vom 18. September 2019

Nach unserem gestrigen Gespräch habe ich mir noch einmal Gedanken gemacht.

Nun habe ich vom Planungsbüro Wolff (Fr. Kuhn) in unseren Parzellierungsplan die geplante Straßenbegrenzungslinie und die daraus resultierende Parzellengröße einzeichnen lassen.

(Des Weiteren sind die "Maßnahmenflächen" (Punkt 6 im Vorentwurf) eingezeichnet.

Hier noch nicht enthalten ist der Punkt 8 des Vorentwurfes (3 Meter Schutzstreifen zu Einfriedungen und Hecken).

Wie Sie sehen können, haben sich die Flächen der südlichen Grundstücke (9-12) verkleinert (rote Linie ursprünglicher Plan, schwarze Linie-B-Plan Vorentwurf).

Sollten wir hier nur auf eine GRZ von 0,3 zurückgreifen können, wird es am Ende darauf hinauslaufen, dass es Abweichungsanträge durch die Bauherren geben wird/muss.

Dies ist die Erfahrung aus der Waldparksiedlung und dies möchten wir hier möglichst vermeiden.

Wir haben keine Chance, unseren Interessenten/Kunden mehr Platz anzubieten.

Nach einer Befahrung des Baugebietes "Waldblick" bin ich auch der Meinung, dass der 3 Meter Schutzstreifen nicht unbedingt zielführend ist.

Es sieht danach aus, als ob diese Auflage zu einer doppelten Einfriedung, wie im "Waldblick" bereits in Ansätzen zu erkennen, führen kann.

Einer Beauftragung zum Pflanzen von Bäumen o.ä., auch über normale Maß hinaus, stehen wir total positiv gegenüber, um ein behagliches und "grünes" Wohnen anzubieten.

Auch deswegen nehmen wir Punkt 6 gern in Kauf.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.

Die Planunterlagen werden ergänzt / geändert. Bei der Textfestsetzung 8 ging es um das Zurücksetzen der Einfriedung zum Verkehrsraum um 3 m, um den räumlich sehr begrenzten Verkehrsraum gestalterisch aufzuwerten.

Unter der Maßgabe, dass der Straßenraum mittlerweile aus Gründen der Sicherung der Versickerung verarbeitet wurde, kann auf die Festsetzung in dieser Form verzichtet werden.

Allerdings wird im Gegenzug, um die Planungsziele weiterhin durchzusetzen, die Höhe der Einfriedungen und insbesondere die von Hecken auf 0,9 m bis 1,2 m begrenzt.

Wir sind bisher auf alle Forderungen der TÖB eingegangen (Straßenbreite, Größe der Wendeanlage etc.).

Daraus sind uns bereits erhebliche Nachteile entstanden (erhöhte Kosten der Straßenrealisierung/Versickerung des Niederschlagswassers, Verkleinerung der zu vermarktenden Flächen).

Meiner Meinung nach wäre durchaus machbar, uns in den von mir angeführten Punkten entgegen zu kommen. Die entstehende kleine "Siedlung" wird dadurch, in meinen Augen, weder unattraktiv in sich, noch schränkt sie dann die Attraktivität des Ortsteiles ein.

Hiermit bitte ich Sie, die oben angeführten Gedanken in Ihre Beurteilung der Vorplanung mit zu berücksichtigen.