

Stadt Cottbus, Bebauungsplan

„Wohngebiet Waldblick“

Entwurf April 2016

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Behörden

Aufforderung zur Stellungnahme am	01.07.2016
Fristsetzung bis zum	19.08.2016

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung	vom 18.07.2016	bis zum 19.08.2016
Redaktionsschluss	12.09.2016	

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die bis zum Redaktionsschluss eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Aus Datenschutzgründen werden hier nicht die vollständigen Kontakte angegeben.

01. Öffentlichkeit 1**17.08.2016****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	
02. Zentraldienst der Polizei; Kampfmittelbeseitigungsdienst	Zossen	07.09.2016
03. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Zossen	
04. Landesamt für Umwelt	Potsdam	26.07.2016
05. Landesbetrieb Forst Brandenburg	Peitz	05.10.2016
06. Deutsche Telekom	Cottbus	12.07.2016
07. MITnetz Strom	Kolkwitz	08.07.2016 ⁶
08. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Cottbus	12.08.2016
09. NBB, Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	Cottbus	18.07.2016
10. Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	Cottbus	05.07.2016
11. Landkreis Spree-Neiße	Forst	01.08.2016
12. Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	Cottbus	
13. Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	03.08.2016
14. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	Cottbus	06.09.2016
15. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	06.09.2016
16. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	Cottbus	06.09.2016
17. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	18.08.2016
18. Ortsbeirat Groß Gaglow	Cottbus	08.08.2016

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

Sollten Änderungen an den Unterlagen infolge der Stellungnahmen notwendig sein, so sind diese in blauer Schrift formatiert und erläutert.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst

Kampfmittelverdacht

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.

Der Hinweis ist durch den Vorhabenträger bei der Realisierung zu beachten, die notwendigen Bescheinigungen sind zu beantragen.

Keine Änderung an den Unterlagen

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Allgemeine Hinweise

Im Geltungsbereich des B-Planes ist demnach Wald im Sinne des § 2 des LWaldG im sachlichen und örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebes Forst Brandenburg – untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus, betroffen.

Die dauerhafte Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind gem. § 8 LWaldG auszugleichen. Das Kompensationsverhältnis beträgt mindestens 1:1, liegt aber in Abhängigkeit von den Waldfunktionen in der Regel höher.

Für den Bebauungsplan „Wohngebiet Waldblick“ liegt der Antrag auf Waldumwandlung auf den Flurstücken 781 und 782 in der Gemarkung Groß Gaglow, Flur 1, nunmehr vor. Die Umwandlungsfläche ist insgesamt 0,3906 ha groß.

Nach vorliegendem Planentwurf soll der Waldersatz vertraglich zwischen der Stadt Cottbus und dem Investor geregelt werden. Dazu ist es notwendig, dass sämtliche Forderungen der unteren Forstbehörde hinsichtlich des Ausgleichs und Ersatz Bestandteile dieses Vertrages werden (gem. gemeinsamen Erlass der MIR2).

Der städtebauliche Vertrag wurde mit Datum vom 24.10.2016/28.10.2016 von den Beteiligten unterzeichnet.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Waldumwandlung

Das Kompensationsverhältnis für die Ersatzmaßnahmen wird auf 1:1 festgesetzt. Der Mehrfachfunktionalität in den Waldfunktionen der umzuwandelnden Waldflächen (Nutzwald, Erholungswald, Wald im Wasserschutzgebiet) ist durch eine Ersatzmaßnahme Rechnung zu tragen die neben der Erstaufforstung mit naturschutzfachlichen Maßnahmen verbunden ist.

Im Verfahren wurde die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen, die an das B-Plangebiet angrenzen benannt. Die erteilte EA- Genehmigung Gemarkung Groß Gaglow, Flur 1, Flurstück 781 (tlw.) auf einer Fläche von 0,3942 ha wird als Kompensationsfläche 1:1 festgesetzt. Die genehmigte Erstaufforstung (Gesch.Z.: LFB29.04.-7020-6/02/16) wird, aufgrund der Forderungen zur Kompensation mit nachfolgender Begründung angepasst.

Die Erstaufforstung ist als Waldrandgestaltungsmaßnahme, verbunden mit einer CEF- Maßnahme zu ersetzen. Der projektierten CEF Maßnahme für Bluthänfling / Feld- und Haussperling / Neuntöter und Zauneidechsen in Form eines

Der Stellungnahme der Forst wird zugestimmt. Die Waldumwandlung wird im Verhältnis 1:1 umgesetzt. Die zusätzlichen Forderungen werden ebenfalls beachtet.

Der Planung des Vorhabenträgers / Fa. BFU zur Waldumwandlung wird zugestimmt.

Keine Änderung an den Unterlagen.

gestuften dornigen Waldrandes mit Totholzstapeln und Lesehaufen aus Natursteinen wird zugestimmt.

Darüber hinaus wäre unter der jetzigen Bebauungsplanung die genehmigte Erstaufforstung zum Aufbau eines Wirtschaftswaldes in unmittelbarer Nähe zum zu errichtenden Wohngebiet im Sinne der Verkehrssicherung, sowie der Nutzung als Erholungswald problematisch zu betrachten.

Mit der schon erfolgten und angezeigten Ersatzaufforstung von 0,3942 ha, verbunden mit der CEF- Maßnahme auf dem Flurstück 781 wäre demnach die aufgemachte Ersatzaufforstung abgegolten.

Sicherheitsleistung

Für die Ersatzmaßnahme ist eine noch näher zu bestimmende finanzielle Sicherheitsleistung zu hinterlegen, die dem Wert der Maßnahme entspricht. Die gesamte Sicherheitsleistung wird im Erfolgsfall (erreichen des Stadiums der Sicherung der Maßnahme), jedoch frühestens nach fünf Jahren, zurückgezahlt.

Im Folgenden werden zeitnah durch die untere Forstbehörde die waldrechtlichen Forderungen, wie oben ausgeführt, verbindlich festgesetzt.

Der Vorhabenträger wird die Sicherheitszahlung entsprechend leisten.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Deutsche Telekom

Planungen Telekom

Einen Lageplan des betroffenen Bereiches haben Sie bereits mit unserer Stellungnahme w00000060559360 mit Schreiben vom 22. Februar 2016 erhalten.

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 Bedarfsanforderungen mit Kundenbeziehungen existierten. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis ist bei der Realisierung durch den Vorhabenträger zu beachten. Der vorhandene Leitungsbestand wird nicht durch Festsetzungen gesichert.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Realisierung, "Leerrohre"

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.

Der Hinweis ist bei der Realisierung des Projektes zu beachten. Im Rahmen der Bauleitplanung können keine dahingehenden Festsetzungen getroffen werden.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom

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

Der Anschluss des Wohngebietes an das Leitungsnetz der Telekom und auch an das Leitungsnetz anderer Versorgungsträger liegt im Interesse des Vorhabenträgers.

Wie die Telekom richtig ausführt, erfolgt durch den Bebauungsplan lediglich der Hinweis auf die Eintragung der Rechte. Die rechtlich relevante Sicherung von Leitungsrechten erfolgt ausschließlich durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Der Vorhabenträger wird sich im Rahmen der Projektrealisierung damit beschäftigen und sich mit der Telekom und anderen Versorgern abstimmen.

Keine Änderung an den Unterlagen.

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 Sonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Leitungsbestand

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.

Sollten im Zuge Ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse 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 Bau Beginn, mit detaillierten 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.

Kontakt für die Realisierung

Ihre weiterführende schriftliche Kommunikation richten Sie bitte an:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
PTI 11 Fertigungssteuerung
Zwickauer Straße 41 -43
01187 Dresden

Alternativ per Email an das Funktionspostfach ptidresden@telekom.de.

Vor der Aufnahme von Arbeiten, bitten wir Sie, uns den Baubeginn bei unserer Außenstelle unseres Ressort PT11 in 03044 Cottbus, Heinrich-Hertz-Straße 6, Fax 0355 627 5779 anzuzeigen.

Über die genaue Kabellage informieren Sie sich bitte vor der Aufnahme von Arbeiten in unserer kostenlosen Online-Anwendung "Trassenauskunft für Kabel der Telekom Deutschland GmbH".

Sollten Sie noch keinen Zugang zu unserer Online-Anwendung haben, so senden wir Ihnen kurzfristig die notwendigen Unterlagen zu.

Bei einer Auskunft in Papierform kann es unter Umständen zu längeren Wartezeiten kommen. Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Auskunft dann kostenpflichtig ist.

Diese Stellungnahme besitzt eine Gültigkeit von zwei Jahren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet.

Keine Änderung an den Unterlagen.

LWG

Trinkwasserversorgung

Zur Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung für den Grundschutz hatten wir uns bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme am 29.01.2016 an Ihr Büro geäußert.

Trinkwasserversorgung:

Bezüglich der Trinkwasserversorgung sind diese Aussagen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung an den Unterlagen.

weiterhin gültig.

Wir möchten den aktuellen Stand zur Trinkwasserversorgung ergänzen:

Die LWG plant die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebiets auf der Basis der Planung des Büros Wolfgang Lehmann. Die Planung ist bereits abgeschlossen.

Zum Realisierungszeitraum können wir gegenwärtig keine Angaben machen, hier sind die Entscheidungen der Stadt Cottbus und des Investors abzuwarten. Ursprünglich waren wir von einer Realisierung noch in diesem Jahr ausgegangen.

Löschwasserversorgung

Löschwasserversorgung für den Grundschutz:

In Bezug auf die Löschwasserversorgung für den Grundschutz möchten wir die Angaben unserer Stellungnahme vom 29.01.2016 korrigieren. Hier beachten Sie bitte unser Schreiben vom 07.04.2016 an den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Cottbus.

Unter der Maßgabe, dass der Standort auch künftig nicht größer wird, halten wir Löschwasser für den Grundschutz aufgrund des Löschwasservertrags mit der Stadt Cottbus in den Wasserversorgungsanlagen der LWG im Löschbereich in Höhe von maximal 48 m³/h vor. Eine Addition der Hydrantenleistungen ist nicht möglich. Die 48 m²/h stehen am Hydranten Grötzscher Straße 9 zur Verfügung.

Trinkwasserschutzgebiet

Zur Lage im Trinkwasserschutzgebiet:

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

Bei der Planung sind die Festlegungen des DVGW-Regelwerks, Arbeitsblatt W 101 und die "Verordnung zur 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 Schutzzonenverordnung ist eine Umwidmung von Dauergrünland bzw. Ackerboden nicht erlaubt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Umwidmung von Dauergrünland bzw. Ackerboden wird nicht vorgenommen.

Es handelt sich mit der ehemaligen (aufgegebenen) Nutzung zwar um einen landwirtschaftlich angelegten Betrieb in Form eines Schweine- /Rinderstalls mit angrenzenden Weide- / Koppelflächen für Pferde, allerdings sind die Weidekoppelflächen nicht als Ackerflächen bzw. Dauergrünland zu bewerten. Die Flächen unterlagen einer intensiven Nutzung.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Abwasserentsorgung

Abwasserableitung:

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).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

NBB

Leitungsbestand

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

Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet.

Keine Änderung an den Unterlagen.

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.

Sofern im Rahmen des Abrisses von baulichen Anlagen die Trennung von Leitungen notwendig wird, bitten wir, dies frühzeitig bei der NBB zu beauftragen. Sind im Zuge Ihrer Arbeiten Sprengungen vorgesehen, sind uns detaillierte Unterlagen einzureichen und eine gesonderte Stellungnahme mit Sicherungsmaßnahmen zu unseren Anlagen abzufordern.

Hinweise Realisierung

Nach Auswertung des Bebauungsplans/entwurfs / Flächennutzungsplans/entwurfs und der entsprechenden Begründung ist folgendes zu beachten bzw. 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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch den Vorhabenträger bei der Realisierung beachtet.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Planung NBB

Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit Herr Jauer, Tel.-Nr. (0355)62005-150, E-Mail: B.Jauer@nbb-netzgesellschaft.de abzustimmen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landkreis Spree-Neiße

Straßenbegrenzungslinie

Aus der Sicht des Sachgebietes Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus wird mitgeteilt, dass nachfolgend aufgeführte Hinweise aus der Stellungnahme vom 28.01.2016 ihre Gültigkeit behalten:

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

Die Straßenbegrenzungslinie ist im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche "Harnischdorfer Straße" zu öffnen. (Vgl. „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung- MIL).

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Übersichtsplan ist ausreichend und wird nicht geändert.

In der Arbeitshilfe steht lediglich, dass öffentliche Verkehrsflächen und private Verkehrsflächen, die vorrangig der Erschließung dienen, durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt werden sollen. Straßenbegrenzungslinien bilden in der Regel das Grundstück. Im Bereich zur Harnischdorfer Straße grenzen öffentliche und private Straßengrundstücke aneinander. Daher werden separate Grundstücke gebildet.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Einfriedungen

Der nachfolgende Hinweis wurde in der Begründung bereits berücksichtigt (Pkt. 3.2.8, S. 22), ist jedoch auf der Planzeichnung ebenfalls zu korrigieren: Die Festsetzung Nr. 9

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

Die Formulierung wird wie folgt geändert:

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."

Nr. 9 Die Grundstücke sind mit einer Einfriedung zwischen 0,9m – 1,2m Höhe abzugrenzen. Bei denjenigen Grundstücksseiten, die an private Verkehrsflächen sowie an private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, ist der Zaun parallel in einem Abstand von 3,0m zu den Baugrenzen in Richtung zur privaten Verkehrsfläche einzuordnen. Von der Festsetzung ausgenommen sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Stadtverwaltung Cottbus, Grün- und Verkehrsflächen

allgemeine Hinweise Straßenrechtliche Belange

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 Straßenbaulastträgergrenze der Stadt Cottbus im Bereich der Zufahrt zum geplanten Wohngebiet ist Bestandteil der Stellungnahme meines Fachbereiches vom 11. Februar 2016 und behält weiterhin Gültigkeit.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Baumschutzsatzung

Freiraumplanerische Belange

Ebenfalls weiterhin gelten die nochmals aufgeführten Festsetzungen 2 und 4 der v. g. Stellungnahme meines Fachbereiches.

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 3,0m 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.

Im Entwurf April 2016 sind keine Flächen zur "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt. Die Textpassage im Umweltbericht stammt noch aus dem Vorentwurf und wird gestrichen.

In der Begründung wird auf die Cottbuser Baumschutzsatzung hingewiesen. Für den Bebauungsplan reicht das aus, eine separate Festsetzung ist nicht notwendig.

Keine Änderung an den Unterlagen.

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 Waldsaumfunktion ist abzusichern.

Die Waldumwandlung wird im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert. Die Vorhabenträger hat für die Waldumwandlung ein Fachbüro beauftragt, welches die Forderungen der uNB umsetzt bzw. bereits umgesetzt hat.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

Schmutz- Niederschlagswasser

Das Wohngebiet Waldblick ist derzeit abwasserseitig noch nicht erschlossen, sodass die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers nicht gesichert ist.

Durch die LWG ist für die entsorgungswirksame Herstellung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ist nur wichtig, dass eine Entsorgung des Schmutz- Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist, was hier der Fall ist.

der inneren Erschließung auf dem Grundstück der öffentliche Teil vom Anschlusskanal in der Harnischdorfer Straße bis zur Grundstücksgrenze herzustellen. Das dafür erforderliche Antragspaket liegt dem Investor bereits vor.

Die Schmutzwassererschließung wird auf Grundlage der Erschließungsplanung des Büros Wolfgang Lehmann erfolgen. Die Planung ist bereits abgeschlossen und hat die Zustimmung durch die LWG erhalten. Es bestehen keine Einwände seitens des Amts 70.

Bei dem oben genannten Vorhaben handelt es sich um die innere Erschließung eines Grundstücks, welches künftig durch Parzellierung in verschiedene Wohngrundstücke aufgeteilt werden soll. Die Zuwegung dieser neuen Wohngrundstücke soll dann über eine Privatstraße erfolgen.

Die Stadt Cottbus ist zur inneren Erschließung und dessen Finanzierung nicht verpflichtet. Die Verlegung der grundstücksinternen Schmutzwasserleitungen im Bebauungsgebiet ist somit durch den Grundstückseigentümer innerhalb der künftigen Privatstraße selbst vorzunehmen und zu finanzieren.

Hierzu bedarf es keines Erschließungsvertrages mit der Stadt Cottbus, in welchem eine öffentliche Erschließung zu regeln wäre.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Übergabe der Anlagen

Mit der Herstellung dieses öffentlichen Anschlusskanals entsteht die sachliche Beitragspflicht. Nach einer künftigen Teilung des Grundstückes und Veräußerung an private Eigentümer wären diese beitragspflichtig. Es besteht im Vorfeld die Möglichkeit einer Ablösevereinbarung, sofern die sachliche Beitragspflicht noch nicht entstanden ist. Mit dem Abschluss und dem Wirksamwerden des Ablösevertrags ist die jeweilige Beitragspflicht abgegolten. Voraussetzung hierfür ist, dass der Investor zum Zeitpunkt der Ablösevereinbarung Grundstückseigentümer (Grundbuch) ist.

Dem Investor, Herrn Schmidtke, liegt ein Entwurf der Ablösevereinbarung bereits vor.

Zur Sicherung einer künftigen ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung im künftigen Wohngebiet wird die Stadt Cottbus die technischen Schmutzwasseranlageanteile in deren Eigentum übernehmen.

Zu diesem Zweck ist nach der vollständigen Herstellung der abwassertechnischen Schmutzwasseranlageanteile in der künftigen Privatstraße ein Anlagenübertragungsvertrag abzuschließen.

Scheidet im Einzelfall, wie hier, eine Eigentumsübertragung des künftigen Straßengrundstücks an die Stadt Cottbus aus, erfolgt eine Anlagenübertragung und Übernahme der Unterhaltungspflicht nur, wenn die zu übertragenden Anlageanteile grundbuchlich zugunsten der Stadt Cottbus und der LWG Lausitzer Wasser GmbH gesichert sind bzw. der Stadt Cottbus und der LWG eine beglaubigte Abschrift der Bewilligung zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit sowie der Nachweis der Einreichung der Bewilligung beim Grundbuchamt vorgelegt wird.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Stadtverwaltung Cottbus, Feuerwehr

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,

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung an den Unterlagen.

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.

Rettungswege

1. Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

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

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird die technischen Anforderungen an die Rettungswege bei der Realisierung beachten.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Löschwasserversorgung

2. Löschwasserversorgung

Für 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.

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 Gesamtengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürfen keine besonderen Hindernisse wie: Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nach Auskunft der LWG stehen 48 m³/h am Hydranten Grötzscher Straße 9 zur Verfügung. Innerhalb des Plangebietes sind bisher keine Hydranten oder Leitungen vorhanden.

Die Stadt wird keine Leitungen oder Wasserentnahmestellen planen und bauen, sodass der Vorhabenträger im Rahmen der Realisierung, die für die Löschwasserentnahme erforderlichen Anlagen zu planen und nachzuweisen hat (soweit erforderlich).

Mit der Feuerwehr wurde die Ausführungsplanung inkl. von Angabe von neuen Hydrantenstandorten abgestimmt, sodass nach Aussage der Feuerwehr vom 27.09.2016 der Grundschutz gesichert ist. Bei Änderung der Planung (mehr Grundstücke) sind erneut Abstimmungen mit der Feuerwehr notwendig.

Keine Änderung an den Unterlagen.

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.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Umwelt und Natur

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde / Altlasten

Vielen Dank für die Übermittlung Ihrer Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Servicebereiche des Fachbereichs 72 nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes "Wohngebiet Waldblick" befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche mit der Reg.-Nr. 011952 9127. Dabei handelt es sich um ehemalige Stallanlagen der

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde hat mit Schreiben vom 21.09.2016 mitgeteilt, dass nach Auswertung der geotechnischen Stellungnahme für das Bebauungsplangebiet keine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB besteht.

Der Bebauungsplan ist mit der Altlastenproblematik vereinbar.

Keine Änderung an den Unterlagen.

LPG. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann nicht abgeschätzt werden, ob Kontaminationen vorhanden sind, welche sich auf den Bebauungsplan auswirken. Vorliegende Untersuchungen sind diesbezüglich nicht aussagekräftig.

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.

Die chemischen Untersuchungen sind von für die Probenahme und Analytik akkreditierten Prüfstellen durchzuführen.

Nachweislich akkreditierte Prüfstellen/Labore in Cottbus und Umgebung sind:

LWU
Labor für Wasser und Umwelt GmbH
Berliner Straße 13
04924 Bad Liebenwerda

AKS Aqua-Kommunal-Service GmbH
Büro Cottbus
Paul-Greifzu-Straße 6
03042 Cottbus

LAG
Lausitzer Analytik GmbH
Südstraße 7
03130 Spremberg / OT Schwarze Pumpe

SGL Spezial- und Bergbau- Servicegesellschaft
Lauchhammer mbH
Bockwitzer Straße 65

01979 Lauchhammer

Untere Wasserbehörde / Trinkwasserschutzgebiet

Untere Wasserbehörde

Es sind grundsätzlich die korrekten Bezeichnungen zu verwenden.

Beplant wird eine Fläche im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf in der Trinkwasserschutzzone IIIB (TWSZ IIIB). Die verwendeten anderslautenden Betitelungen sind durch die korrekten Bezeichnungen zu ersetzen.

Die Begründung wird berichtigt.

Grundwasser

Vermutungen sind nicht Inhalt eines B-Planes. Wenn Fakten durch einen ungünstig gewählten Wortlaut unklar wiedergegeben sind, dann ist entsprechend klar umzuformulieren. Vermutungen an sich sind zu streichen.

Beispiel: "... Es wird angenommen, dass ... anliegen und genutzt werden können." (unter 2.3.1 . Erschließung, S. 7)

Festlegungen sind nicht auf der Grundlage von Vermutungen oder willkürlichen Annahmen zu treffen.

So ist der Absatz " ... Bei der geotechnischen ... um Schichtenwasser handelt." (unter 4.5.1.1, S. 34) ersatzlos zu streichen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurden keine Festsetzungen auf Grundlage von Vermutungen und / oder willkürlichen Angaben getroffen. Unter Punkt 2.3.1 Erschließung werden Ausführungen zum Bestand getätigt. Unter der Hanrichsdorfer Straße liegen Leitungen, die ggf. genutzt werden können. Die Prüfung, ob diese dafür geeignet sind oder nicht ist Gegenstand der Bauleitplanung. Daher begründet sich die Formulierung „ es wird angenommen, dass ...“

Der Passus unter 4.5.1.1 wurde aus der geotechnischen Stellungnahme übernommen. Die „Vermutung“ stammt also von einem Fachbüro. Die Stadt hat keine Hinweise darauf erhalten, dass die Vermutung unwahr ist. Außerdem entsteht aus der Formulierung keine Festsetzung oder hat Einfluss auf die Planung.

Die Aussage wird außerdem durch ein Bodengrundgutachten erstellt für den geplanten Straßenbau gestützt.

... Das Grundwasser wurde Mitte Januar 2016 bis 7 m Tiefe nicht angeschnitten. Allerdings kann sich oberhalb bindiger Schichten lokal Schichtenwasser bilden. Mit Bohrung 2 wurde Schichtenwasser in 2,1 m Tiefe und mit Bohrung 4 in 1,6 m Tiefe festgestellt.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Grundwasser

Bereits in der Stellungnahme vom Januar wurde darauf hingewiesen, dass die Auskunft zum (maximalen) Grundwasserstand das Landesamt für Umwelt Brandenburg erteilt. Dies ist nicht durch eine Vermutung ersetzbar. [Postanschrift: Landesamt für Umwelt, Referat W12, Postfach 601061, 14410 Potsdam.]

Bei den Festsetzungen zum Niederschlagswasser ist die Lage in TWSZ zu berücksichtigen. Entweder indem in Zusammenhang mit der Festsetzung die Randbedingung mit benannt oder indem die Festsetzung entsprechend formuliert wird. Der Text ist diesbezüglich entsprechend zu ändern.

Aussagen zum Grundwasser werden aus einem aktuellen Bodengrundgutachten, erstellt für den geplanten Straßenbau, übernommen. Das Grundwasser wurde (Mitte Januar 2016) bis 7 m Tiefe nicht angeschnitten. Die im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht optimal. Die schwach schluffigen Sande sind nur eingeschränkt versickerungsfähig. Bei Starkregen kann es zu Pfützenbildung kommen. Nach Aussagen des Bodengrundgutachtens sind für den Straßenbau deshalb Sickermulden / Rigolen notwendig.

Daraus ableitend, werden diese Bodenverhältnisse für das gesamte Baugebiet gelten.

Die Aussagen sind für die Bauleitplanung ausreichend. Durch die Aussagen wird das Vorhaben nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Festsetzungen zum Niederschlagswasser werden nicht getroffen, da dies durch andere Gesetze bereits abschließend geregelt ist.

Die Möglichkeit der Niederschlagsversickerung muss bei der Realisierung durch die Bauherren / Vorhabenträger nachgewiesen werden. Mit dem Hinweis zur Lage im TWSZ wird darauf hingewiesen, dass ggf. besondere Genehmigungen eingeholt / besondere Anforderungen erfüllt werden müssen. Die untere Wasserbehörde wird in der Regel bei Baugenehmigungsanträgen durch die untere Bauaufsichtsbehörde beteiligt.

Die Begründung wird um die Aussagen des Bodengrundgutachtens konkretisiert.

Begründung

Auf das potentielle Genehmigungserfordernis für Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird noch einmal hingewiesen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser geplant oder vorbereitet. Die Hinweise sind bei der Realisierung zu beachten.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Immissionsschutz

Immissionsschutz

Keine Einwände

Natur, Jagd und Fischereibehörde

Untere Naturschutz-, Jagd- und Fischereibehörde

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Entwurf des B-Plans zu, unter der Voraussetzung der Änderungen und Ergänzung folgender Punkte:

Seite 6: Abbildung/Foto- Legende bzw. Überschrift fehlt

Untere Naturschutzbehörde / Landschaftsbild

Seite 35: Landschaftsbild - Da ein Randgebiet einer Ortslage mit direktem Übergang zu Natur und Landschaft (Wald, Acker/Wiese) betroffen ist, ist aus Sicht der uNB. auch das Landschaftsbild direkt betroffen. Der Ausgleich erfolgt durch die Ersatzaufforstung auf der westlichen Randfläche des B-Planes mit stufenweisem Aufbau einer Heckenstruktur.

Die uNB stimmt der Aussage nicht zu, dass ein Stadtrandgebiet in Anspruch genommen wird.

Vielmehr sind es dörfliche Strukturen mit direktem Übergang zum Außenbereich in Natur und Landschaft, die das Gesamtbild bestimmen.

Das Bild steht unter der Überschrift Wald, folglich werden auf der Karte Waldflächen gezeigt. Zum besseren Verständnis werden alle Karten mit einer Bildunterschrift versehen.

Die Einschätzung, ob es sich um eine Stadtrandlage oder eine Randlage bei dörflichen Strukturen handelt, ist eigentlich egal. Das Wohngebiet wird durch die neu anzulegende Waldpflanzung von der frei erlebbaren Landschaft abgeschildert und beeinträchtigt diese nicht.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Eingriffe

Seite 37: "Die Eingriffe sind unerheblich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen."

Da gemäß Artenschutzbeitrag Tierarten wie Vögel, eventuell Zauneidechse und Fledermäuse betroffen sind bzw. sein können, ist der Eingriff in dieses Schutzgut aus Sicht der uNB erheblich. Die im B-Plan (Begründung) formulierten und festgelegten Ersatz- und CEF-Maßnahmen stützen diese Aussage.

Die Bewertung der Eingriffe auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf Seite 37 bezieht sich auf alle sonstigen Belange des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Die Eingriffe wurden beschrieben und bewertet. Für die sonstigen Belange, ohne Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes, sind die Eingriffe unerheblich.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Die Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz sind

Seite 37: "Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Versiegelungen auf bisher unverbauten Flächen."

Diese Aussage stimmt nicht und steht im Widerspruch zu anderen Aussagen im Text. Die Flächen waren durch ihre vorherige Nutzung als Gewerbestandort (Stallanlagen mit dazugehörigen Nebenanlagen) zu ca. 20% versiegelt (siehe Flächenbilanz unter 5.1).

Bauzeitenregelung Brutvögel / Fledermäuse

Seite 40, 4.5.5: "baumbewohnende Fledermäuse ... Baumfällungen ... Fälltermin im Winter (November- Februar) vorzusehen ..."

Ab November beziehen Fledermäuse ihre Winterquartiere, die sich auch in Baumhöhlen und Spalten befinden können. Deshalb ist der Zwischenzeitraum im September bis Oktober der für Fällungen günstigste Zeitraum, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG für Fledermäuse zu umgehen. Gleichzeitig ist der "allgemeine Lebensstättenchutz gemäß

§ 39 Absatz 5 BNatSchG zu beachten: *Danach ist es u.a. verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Diese Regelung dient dem Erhalt wichtiger Lebensstätten für die Tierwelt vor allem zur Fortpflanzungszeit als Aufenthaltsort und Nahrungsquelle.*

Seite 41: o.g. Paragraph bezieht sich auch auf die Baufeldfreimachung. Der genannte Brutzeitraum zwischen 15. März und 30. Juli ist nicht gesetzeskonform. Sicherlich findet in diesem Zeitraum die höchste Aktivität im Brutgeschehen statt, jedoch ist per Gesetz der o.g. Zeitraum festgeschrieben, um eventuelle Vor- und Nachzügler bzw. mehrmalige Bruten zu schützen. Per Gesetz ist die Baufeldfreimachung nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar genehmigungsfrei möglich.

separat im Artenschutzbeitrag abgearbeitet und bewertet worden. Die ermittelten Ausgleichs-, Ersatz- und CEF-Maßnahmen wurden festgesetzt und teilweise schon in der erfolgten Waldersatzpflanzung mit berücksichtigt.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgen neue zusätzliche Versiegelungen auch auf bisher unverbauten Flächen. Somit ist diese Aussage nicht falsch und steht auch nicht im Widerspruch zu anderen Aussagen.

[Zum besseren Verständnis wird die Begründung an dieser Stelle konkretisiert.](#)

Die Ausführungen im Umweltbericht sind aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, erstellt von einem Fachbüro übernommen worden, der von der uNB mit Schreiben (E-mail) vom 04.02.2016 gebilligt wurde. Im Artenschutzbeitrag steht:

... "Zur Vermeidung von Tötungen und Verlust von Ruhe-/Fortpflanzungsstätten ist eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen." ...

im Gesetz (BNatSchG § 35) steht:

... "Es ist Verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen," ...

Nach Aussage des Biologen besteht aus Sicht des Vogelschutzes absolut kein Anlass ab dem 30. Juli Baumfällungen zu untersagen. Zu diesem Zeitpunkt sind auch alle extrem spät brütenden Arten durch. Warum Baumfällungen bis zum 30. Sept. nicht durchgeführt werden sollen erschließt sich dem Biologen nicht - zumindest gibt es aus artenschutzsicht keinen Grund – im Gegenteil. Die Monate September und Oktober sind am sinnvollsten für eine Fällung, da dann auch die Fledermäuse am wenigsten betroffen sind. Es ist tatsächlich so, dass ab November / Dezember die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen. Dazu können tatsächlich auch Baumhöhlen genutzt werden. Einige Arten bevorzugen tatsächlich Baumhöhlen als Winterquartiere.

Die von der uNB angeführte gesetzliche Grundlage bezieht sich auf Bäume außerhalb von Waldflächen, die im Plangebiet nicht (mehr) vorhanden sind. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume stellen Wald dar. Im Rahmen der Waldumwandlung wird die uNB beteiligt und kann Ihre „Wünsche“ äußern.

Die Textpassage im Umweltbericht spiegelt die fachlich fundierte Meinung des Fachmanns wieder. Die Ausführungen stellen eine Empfehlung des Fachmanns dar. Zur Abwendung von Verbotstatbeständen nach § 44 empfiehlt der Biologe ausdrücklich, dass vor Baumfällungen eine vorausgehende gezielte Absuche der zu fällenden Bäume unmittelbar vor der Fällung sowie ein Fälltermin im Winter (November - Februar) vorzusehen ist. Eine Fällung / Beginn der Baumaßnahme während der Brutzeit kann auf Antrag durchgeführt werden, wenn Brutaktivität auf der Vorhabenfläche ausgeschlossen werden kann, eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und ein ununterbrochener Bauablauf eingehalten wird. Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit erfordern gem. § 67 BNatSchG einen Antrag auf Befreiung vom Verbot gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Durch diesen Antrag wird die uNB jederzeit von Maßnahmen in Kenntnis gesetzt und kann reagieren.

Im Bebauungsplan wurde keine Festsetzung zur Bauzeitenregelung aufgenommen, lediglich ein Hinweis, dass Baumaßnahmen auf den Flächen im Plangebiet nur zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass Brutvogelarten, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden. Der Nachweis

obliegt dem Vorhabenträger bei der Realisierung.

Keine Änderung an den Unterlagen.

Begründung

Seite 41: "Zur Vermeidung unnötiger Zerstörung ... sind alle Gehölze in der im B-Plan gekennzeichneten Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" zu erhalten ... " - Solch eine Flächenkategorie gibt es in der Karte zum B-Plan nicht.

Die zu erhaltende Fläche "Wald" im Nordwesten des Plangebietes sollte so dargestellt werden.

Die Textpassage stammt noch aus dem Vorentwurf und wird entfernt.

Im B-Plan können nur Waldflächen festgesetzt werden, eine Differenzierung ist nicht möglich.

Wald, Planzeichnung

Die grafische Unterscheidung zwischen Erstaufforstungsfläche Wald und Erhalt eines bestehenden Waldstückes ist immer noch nicht erfolgt! Forderung: Diese Unterscheidung ist in der B-Plan- Karte darzustellen.

Im Bebauungsplan werden nur Waldflächen festgesetzt, eine Unterscheidung von Erstaufforstung und Bestand gibt es nicht. Die Festsetzungen richten sich nach §9 BauGB.

Keine Änderung der Unterlagen.

Begründung

Seite 45: "Im Vorentwurf sind bereits Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt und umgesetzt: ... Erhalt der wertvollen Baumsubstanz im Norden ... Ist damit der Erhalt eines Teilstücks des vorher bestehenden Waldes gemeint oder stammt der Textbaustein noch aus dem Vorentwurf, als angedacht wurde die Reihe alter Eichenbäume am Rande des Waldes zu erhalten?

Die Textpassage stammt noch aus dem Vorentwurf und wird entfernt.

Stellungnahme Ortsbeirat Groß Gaglow

Allgemein

Der OBR stimmt dem vorliegenden Entwurf in der Fassung vom April 2016, Planzeichnung vom 22.04.2016 nicht zu, da wichtige Belange, die der OBR zum Vorentwurf (nicht zum Entwurf) mit Stellungnahme vom 14.01.2016 geäußert hat, in der Abwägung nicht berücksichtigt wurden.

Die Stellungnahme wurde vollständig in die Abwägung eingestellt. Ausgehend von der Zuständigkeit hat die Stadtverordnetenversammlung die Abwägungsvorschläge der Verwaltung geprüft und ist diesen beigetreten. Ein Rechtsanspruch auf Entscheidung in seinem Sinn besteht nicht.

Baufeld 3

Begründung für die Ablehnung:

Im Baufeld 3 des Planvorhabens ist die Errichtung von absolut ortsuntypischen 2- geschossigen (mediterranen) Stadtvillen mit Traufhöhen bis 6,50 m, die Zulässigkeit von Pultdächern und zulässige Dachneigungen von 5°-32° festgesetzt. Ortstypische steil geneigte Satteldächer sind nicht zulässig.

Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Ortsrand am Übergang zum Wald und Landschaftsfreiraum im weitgehend ländlich geprägten Ortsteil Groß Gaglow. Solche Gebäude sind dort bisher nicht vorhanden. Die gesamte Harnischdorfer Straße ist beidseitig, sowohl auf Groß Gaglower als auch auf Gallinchener Seite, geprägt durch weitgehend harmonische Einfamilienhaus Bebauung mit steil geneigten Satteldächern. In geringer Anzahl sind eingeschossige EFH mit Walmdach entstanden.

Mit dem Bau der o.g. 2-geschossigen Stadtvillen würde das Ortsbild in dem Bereich erheblich beeinträchtigt werden und es würden Präzedenzfälle geschaffen, die künftig diese Art der Bebauung auch weiterhin ermöglicht.

Hier sollten nicht nur die zwar verständlichen kommerziellen Wünsche des Investors, sondern die Verträglichkeit mit dem ansonsten harmonischen Ortsbild zu beiden Seiten der Harnischdorfer Straße im Vordergrund stehen. Der Erhalt des Ortsbildes ist im Ortsteil auch für die Zukunft ausdrücklich gewünscht.

Das wird auch im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Groß Gaglow Punkt 4. Leitbild zum Ausdruck gebracht (1. Absatz, Satz 3): "Bei der Entwicklung soll die Identität als ländlich geprägte Gemeinde erhalten bleiben und das naturräumliche Potential geschützt und weiter entwickelt werden."

Der Bau von Stadtvillen sollte den städtisch geprägten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben.

Wir nehmen deshalb nochmals - wie zum Vorentwurf -

Die Bebauung entlang der Harnischdorfer Straße, insbesondere die Bebauung des Wohngebietes "Am Südrand" stellt sich als ein- bis zweigeschossige Bebauung dar (gegenüber vom „Waldblick“). Vorhanden sind hier vielerlei Dachformen, wie Satteldächer, Krüppelwalm-, Walmdächer und auch Zeltedächer mit Dachneigungen, die für Bungalowtypen sowie für "klassische" Einfamilienhäuser typisch sind. Die in den letzten Monaten realisierte Bebauung zwischen dem "Waldblick" und der Harnischdorfer Straße gliedert sich in das Ortsbild ein.

Im nördlich angrenzenden Wohngebiet "Grötscher Siedlung" sind fast ausschließlich zweigeschossige Wohnbebauungen in Form von "normalen" Einfamilienhäusern mit Satteldach und Krüppelwalmdach vorhanden.

Flachdächer sind in der Umgebung nur bei Nebenanlagen zu sehen.

Es ist festzustellen, dass das Wohngebiet „Waldblick“ nicht direkt an der Harnischdorfer Straße angrenzt und vom Durchgangsverkehr, durch die vorhandene Bebauung nicht wahrgenommen wird.

Zwischen Harnischdorfer Straße und dem geplanten Wohngebiet befindet sich bereits ein Streifen mit Wohnbebauung (Z II, Grundstückstiefe ca. 50m), die die Sicht auf das Wohngebiet verringert. Weiterhin ist angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung ein Streifen mit „normalen“ Einfamilienhäusern geplant (Z II, Grundstückstiefe ca. 35m, Straßengrundstück ca. 10m), bevor im Zentrum der Siedlung die Stadtvillen (Z II) stehen.

Die Entfernung (Luftlinie) zwischen Harnischdorfer Straße und Stadtvillen beträgt ca. 100m. Innerhalb der 100m stehen zweigeschossige Wohnbebauungen. Die Stadtvillen weisen ebenfalls max. zwei Vollgeschosse auf. Einen Höhenunterschied gibt es somit nicht.

Daher ist es wenig wahrscheinlich, dass die dort geplante

Bezug auf die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne entlang der Harnischdorfer Str. (Grötscher Siedlung von 1990, an der Harnischdorfer Str. von 2002 und des Baugebietes auf Gallinchener Seite): Hier wurden immer Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen und Dachformen und -neigungen getroffen, die steil geneigte Satteldächer und Krüppelwalmdächer beinhalteten. Diese Festsetzungen orientierten sich an der historisch gewachsenen Einfamilienhaus Bebauung.

Deshalb werden auch für das Wohngebiet „Waldblick“ solche Festsetzungen gefordert. In Anlehnung an den B-Plan „An der Harnischdorfer Str.“ sollten für das Baufeld 3 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 Flach- und Pultdächer sollen ausgeschlossen werden. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen sollten unzulässig sein und der Hauptfirst in Gebäudemitte verlaufen.

Anpassung der Kartengrundlage

Weiterhin wird, wie in der ersten Stellungnahme, nochmals darum gebeten, den Planentwurf bezüglich der vorhandenen Bebauung (Haupt- und Nebengebäude einschließlich Dachformen), die an das Plangebiet angrenzt, zu aktualisieren. Das betrifft insbesondere den Bereich zwischen Harnischdorfer Straße und Baugebiet. Hier sind in den letzten Monaten 2 Grundstücke komplett bebaut worden. Die schon länger vorhandene Bebauung, die im Norden und Osten an das Plangebiet grenzt, wurde erfasst. Deshalb ist es logisch, auch die vorhandene neue Bebauung zu erfassen. Nur so kann die städtebauliche Gesamtsituation besser nachvollzogen werden. Die jetzige Darstellung ist irritierend.

Hinweis

Beschluss des Ortsbeirates vom 28.07.2016
Abstimmung: 2 Ja- Stimmen, 1 Nein- Stimme

Bebauung von Stadtvillen im Zentrum des „Waldblickes“ das Ortsbild beeinträchtigt. Die Dachform spielt ebenfalls für das erlebbare Ortsbild von der Harnischdorfer Straße keine Rolle. Vielmehr entsteht durch die Abgeschiedenheit ein eigenes lokales Ortsbild, welches sich aber durchaus auch in das bestehende Ortsbild einfügt.

Dem Ortsbeirat wird dahingehend gefolgt, dass Flach-, bzw. Pultdächer nicht mehr zulässig sind. Siehe hierzu auch dem Abwägungsprotokoll beiliegenden Visualisierungen.

Für das Baufeld Nr. 3 werden die Festsetzungen des Baufeldes 1 übernommen (Dachneigung, Dachart, Firsthöhe). Diesen Festsetzungen hat der OBR nicht widersprochen, daher geht die Stadt davon aus, dass Diese in Ordnung sind und die Zustimmung finden. Es wird sogar eine niedrigere Firsthöhe (9,00m), als vom OBR gefordert (9,50m) festgesetzt. Die Festsetzung zur Traufhöhe wird nicht geändert.

Die städtebauliche Gesamtsituation kann auch ohne Nachtrag der neuen Bebauung vollumfänglich erfasst werden. Das Planungsbüro hat mehrere Vor-Ortbegehungen vorgenommen um sich Kenntnis der Lokalität zu verschaffen. Die zur Verfügung stehenden Karten und Pläne sind ausreichend. Eine Fortschreibung ist nicht notwendig und führt zu unnötigen Kosten, die keinen weiteren Erkenntnisgewinn mit sich bringen.

Keine Änderung der Unterlagen.

Hinweis

Der Ortsbeirat stimmt dem B-Planentwurf zu, wenn die in dieser Stellungnahme aufgeführten Forderungen für die Vorgaben im Baufeld 3, bei der weiteren Abwägung im B-Plan berücksichtigt bzw. übernommen werden oder dem OBR eine rechtlich nicht mögliche Berücksichtigung rechtzeitig begründet wird. Für notwendige Rücksprachen steht der OBR gern zur Verfügung.

Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant. Abwägung heißt, die öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen. Eine wie vom OBR geforderte Berücksichtigung steht den rechtsstaatlichen die an den Abwägungsprozess bestehen entgegen.

Hinweis

Zur weiteren Beratung und Beschlussfassung erwartet der OBR, dass diese Stellungnahme den Mitgliedern der betreffenden Ausschüsse und den Stadtverordneten entsprechend den Anforderungen für eine ordnungsgemäße Beteiligung des OBR rechtzeitig im weiteren Verfahren übergeben wird. (siehe Anhang)

Anhang: Ausführungen zum Verfahren der Anhörung von Ortsbeiräten des Landkreise Teltow-Fläming

Die Stellungnahme des OBR wir Anlage der Beschlussvorlage.

Keine Änderung der Unterlagen.

Öffentlichkeit 1

Hinweise

Hinweise und Anpassungsforderungen von Festsetzungen und Richtlinien des Bebauungsplanentwurfs zum Wohngebiet „Waldblick“ in Groß Gaglow vom Juni 2016

Den Festsetzungsmöglichkeiten eines B-Planes sind mit den Grundsätzen der Bauleitplanung gesetzliche Grenzen gesetzt sind. Nicht alles, was „wünschenswert“ ist, kann festgesetzt werden.

Für jede Festsetzung ist demnach die Erforderlichkeit und der Bodenbezug darzulegen und die Bestimmtheit zu prüfen.

Keine Änderung der Unterlagen.

ruhender Verkehr

3.1 - Leitbild - Verkehrsflächen

Seite 9 . Abs.5 - 3.Pkt. . 3.1 Vorhaben / Leitbild

„Unterbringung des ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken“

Unser Änderungswunsch zum Leitbild diesbezüglich:

Die geplante weitläufige Straßenraumgestaltung ermöglicht die Beherbergung des ruhenden Verkehrs im Übergang sowohl im Bankettbereich als auch in den Zufahrten der Baugrundstücke.

Begründung :

1. mit der Anlage der Baufenster ist eine zielorientierte und eingeschränkte Bebauungsausdehnung vorgeschrieben.
2. Mit der Gesamtstraßenbreite Straßenraum von 8,75m ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Übergangsbereich der Einfahrten auskömmlich gegeben.
3. Aufgrund der relativ kleinen Größe des Wohngebiets ist nur mit wenig ruhendem Verkehr zu rechnen.

Aufgrund der Forderung der Feuerwehr, kann diesem Änderungswunsch nicht nachgekommen werden. Die Feuerwehr fordert in ihrer Stellungnahme:

„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.“

Sollten in der Planungs- bzw. Realisierungsphase zusätzliche Stellplätze im Straßenraum eingeplant werden, können diese natürlich genutzt werden, solange nicht die Belange der Feuerwehr beeinträchtigt werden.

Keine Änderung der Unterlagen.

Baugrenzen

3.2.5 . überbaubare Grundstücksflächen

Seite 17 . Abs.1 . Lage der Baufenster

Zitat: „Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von § 23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.“

Unser Änderungswunsch:

„Das an die Wohnsiedlung „Grötscher Siedlung“ angrenzende nördliche Baufeld 1 soll bis 10m an die Wohngebiets-Anliegerstraße heranrücken. Dabei ist zu beachten dass die im Parzellierungsplan dargestellten neugepflanzten Bäume mit ihrem im Durchmesser 10m breiten Kronenraum & Wurzelraum erhalten bleiben.“

Begründung:

1. Die willkürlich gewachsenen Bäume auf dem Waldgrundstück 782 werden aufgrund der Weisung der uNB heraus gefällt und gerodet.
2. Es wird ersatzweise Neuanpflanzungen von Bäumen geben die an der Anliegerstraße gleichverlaufend gepflanzt werden und einen 10m Kronen und Wurzelschutzraum haben.
3. Aufgrund der gleichmäßigen Anlage aller Baufelder im Abstand von 3m an die Wohngebietsstraße ist eine maximale Anpassung des nördlichen Baufeldes an die neue Baumreihe erforderlich.

Die Baugrenze des Baufeldes Nr. 1 liegt in einem Abstand (östlich) von ca. 13m zur Straßenbegrenzungslinie, westlich in einem Abstand von ca. 17,0m der Erschließungsstraße. In diesem ist die Anpflanzung der neuen Straßenbäume geplant. Das Baufeld hat eine Tiefe von 20,0m und ist mit einem Abstand von ca. 3,0m zu den Baumkronen eingeordnet.

Der Stadt liegt die Realisierungsplanung des Vorhabenträgers vor. Es wird eine Straßenbreite von 4,75m mit einem Bankett von 2m geplant. Das Bankett wird als Schotterrasen hergestellt. Niederschlagswasser kann versickern.

Aufgrund der Anregungen des Investors und damit eine flexiblere Nutzung möglich ist, wird der Bereich des Baufelds 1 wird wie folgt geändert:

Den Bäumen soll ausreichend Platz gegeben werden. Die Standorte werden entsprechend der Bankettbreite Richtung Süden verschoben. Das Baufeld wird in einem Abstand von 1,0m zu den zu erwartenden Kronendurchmessern eingeordnet. Das Baufeld wird parallel zur Straßenbegrenzungslinie gedreht. Die Baufeldtiefe von 20m bleibt erhalten.

Stellung der Gebäude

3.2.7 - weitere Planungsgegenstände

Seite 20 . Abs.2 . Einfriedungen

Anpassungswunsch zur Festsetzung .

Aufgrund der Anpassung des Baufensters im südlichen Teil des Baufeld 1 an die Anliegerstraße und der Anlage der Baufelder im Baufeld 3 sollten diese zwei Baufelder aus der Festsetzung zur Stellung der Gebäude ausgeschlossen werden.

Begründung :

1. Die Baufensterlinien des Baufeldes südlich 1 und des Baufeld 3 sind in Ihrer Ausrichtung ungleich der angrenzenden Baufelder oder der Straßenbegrenzungslinien.
2. Durch die Festsetzung der Baufensterlinien des Baufeldes 3 entstehen sehr großzügige Räume, was vom Bauherrn sehr großes Verständnis abverlangt.

Die entsprechenden Festsetzungen wurden dem Vorhabenträger in einem Gespräch erläutert. Die Unklarheiten wurden ausgeräumt.

Keine Änderung der Unterlagen.

Grundstücksbreiten

Seite 20 . Abs.7 - 3.Pkt. „Baugrundstücke Mindestbreite

Zitat: „Die Mindestbreite der Baugrundstücke zur

Die entsprechenden Festsetzungen wurden dem Vorhabenträger in einem Gespräch erläutert. Die Unklarheiten

erschließenden privaten Verkehrsfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Damit soll einer zu großen Verdichtung entgegengewirkt werden. Als Mindestbreite (b) werden 20,0m festgesetzt.“

Unser Änderungswunsch zur Festsetzung:

„Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. Damit soll einer zu großen Verdichtung entgegengewirkt werden. Die durchschnittliche innere Breite (b) wird mit 20,0m festgesetzt.“ Begründung:

4. Aufgrund der strukturellen Anlage der Wohngebietsstraße lässt der Zuschnitt der Straße, in den Eckbereichen, eine Mindestbreite der Bauparzelle im Bereich des Straßenanschlusses von 20m nicht zu.

5. Die geplante Dichte der Bebauung mit Wohnhäusern ist bekannt und im Parzellierungsplan sowie im Erschließungsplan ersichtlich.

6. Die durchschnittliche Breite der Bauparzellen im Parzellierungsplan liegt bei ca. 20m.

wurden ausgeräumt.

Keine Änderung der Unterlagen.

Haustypen, Traufhöhe

3.2.8 . Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Seite 21 . Abs.3 . Haustypen (Baufeld 1)

Für die Baufelder, in welchen das klassische Einfamilienhaus (EFH) und auch Bungalows errichtet werden sollen, werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

TH 3,3m - 4,5m

FH 9,0m

DF Satteldach (SD), Walmdach (WD),

Zeltdach (ZD)

DN 22° - 45°

Baufeld (1)

Unser Änderungswunsch zu dieser Festsetzung:

Die maximale mögliche Traufhöhe im Baufeld 1 wird auf 6,50m geändert.

Begründung:

1. Um der Bedarfssituation der Neubürger von Groß Gaglow, also unseren zukünftigen Bauherren gerecht zu werden, muss ein ausgewogener Spielraum an moderner Wohnbebauung möglich sein.

2. Die abseits gelegene Ortsrandlage des Wohngebiets in zweiter Reihe hat keinen störenden Einfluss auf das örtliche Erscheinungsbild und ermöglicht die individuelle Gestaltung der Haustypen, wie auch bereits vom Ortsbeirat Groß Gaglow in 2014 unterstrichen.

3. Die klassische mediterrane Stadtvilla mit Walmdach ist neben Satteldachhäusern an mehreren Standorten in der Ortsmitte Groß Gaglow genehmigt und gebaut worden.

Die Änderung der Traufhöhe im Baufeld 1 auf 6,50m bedeutet, dass künftig im gesamten Baugebiet, mit Ausnahme des Baufeldes 2, Stadtvillen neben Bungalows und „normalen“ Einfamilienhäusern mit Satteldach errichtet werden könnten.

Die Stadt möchte ein Nebeneinander von verschiedenen hohen Häusern und Typen ausschließen und die Haustypen konzentrieren und ordnen, damit ein „vernünftiges“ Ortsbild entsteht und sich die Bebauung einfügt. Die bisher festgesetzten Haustypen mit den entsprechenden Traufhöhen und Dachformen wurden vor dem Entwurf mit dem Investor abgestimmt.

Keine Änderung der Unterlagen.