

Stadt Cottbus

Bebauungsplan Nr. N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“

Abwägungsprotokoll Öffentlichkeit

Grundlage	Planfassung	Städtebauliches Entwicklungskonzept, Bearbeitungsstand Okt. 2014
	Verfahrensschritt	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
	Auslegungszeitraum	13.01.2015 bis 16.02.2015

SVV Beschlussvorlage IV-034/15
BBP Cottbus Nr. N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“
Abwägungsbeschluss
Anlage 3

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

lfd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Stn. vom	Bemerkung
1	Öffentlichkeit 1	09.02.2015	
2	Öffentlichkeit 2	10.02.2015	
3	Öffentlichkeit 3	13.02.2015	
4	Öffentlichkeit 4	12.02.2015	
5	Öffentlichkeit 5	11.02.2015	
6	Öffentlichkeit 6	14.02.2015	
7	Öffentlichkeit 7	13.02.2015	
8	Öffentlichkeit 8	01.02.2015	
9	Öffentlichkeit 9	17.02.2015	

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Es gab bereits vor einigen Jahren Bestrebungen dieses Gebiet zu bebauen. Es ist bemerkenswert, dass alle damals angefertigten Gutachten, Stellungnahmen, die von einer Bebauung abrieten, nun nicht mehr gültig sein sollen, obwohl sich die Ausgangslage nicht verändert hat. Das Gebiet liegt weiterhin an einem Gewerbegebiet. Das in diesem Gewerbegebiet zwischenzeitlich bestimmte Nutzungen aufgegeben wurden, ist für das Planungsrecht belanglos (siehe Bemerkungen im Abschnitt Immissionsschutz), da diese Nutzungen nach wie vor zulässig sind und wieder auftreten können. Der Umgang der Behörden mit den angrenzenden Bewohnern dieses Bebauungsplangebietes vor Auslegung des Bebauungsplanes ist als äußerst mangelhaft zu bezeichnen. So habe ich als betroffener Bürger mehrmals (siehe Anlage 1) das Planungsamt der Stadt Cottbus aufgefordert, mich an den Planungen zu beteiligen bzw. von beabsichtigten Planungen zu unterrichten. Stattdessen fand unter Ausschluss der zu beteiligenden Bürger (nicht informiert) am 27.08.2013 eine Versammlung mit dem Bürgerverein Schmellwitz statt. Der Bürgerverein stimmte in Unkenntnis der Sachlage dem Vorhaben zu. Heute hätte er be-	Die planerische Zielstellung, die dem Planungsansinnen von 1995 zu Grunde lag, ging von der Errichtung von ca. 200 Wohneinheiten in mehrgeschossigen Wohngebäuden sowie der Zulässigkeit von nichtstörenden Gewerbeeinheiten aus. Abweichend davon wird mit der aktuell in Aufstellung befindlichen Planung das Ziel verfolgt, im nördlichen Bereich des Plangebietes die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 17 Einfamilienhäusern zu schaffen. Die „Restfläche“ im Übergangsbereich zur gewerblich genutzten Baufläche soll keiner baulichen Nutzung zugeführt werden, sondern als Wald festgesetzt werden. Auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen haben sich geändert. Es erfolgte eine weitere Verdichtung der Wohnbauflächen im nördlichen und westlichen Bereich, die industrielle Nutzung (ehem. BO), wurde aufgegeben. Der VEP Gewerkepark G.-Hauptmann Straße wurde aufgehoben, so dass die gewerbliche Entwicklung in Folge den Regelungen des § 34 BauGB (Einfüegebot) unterliegt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist im BauGB geregelt, so auch die Beteiligung der Öffentlichkeit. Der Einwender wurde bereits frühzeitig, Schreiben vom 08.06.2011, davon in Kenntnis gesetzt und auf die Bekanntmachungen mit Amtsblatt der Stadt Cottbus hingewiesen. Die Hinweise auf eine unregelmäßige Zustellung des Amtsblattes wurden in Folge dem zuständigen Fachbereich, Presse, zur Klärung übergeben. Eine individuelle Benachrichtigung der Eigentümer oder die von der Planung Betroffenen sieht das BauGB nicht vor, da es erhebliche praktische Schwierigkeiten bereiten würde, da nicht nur die betroffenen Eigentümer, sondern alle Rechteinhaber benachrichtigt werden müssten. Der Einwender hat in seinen Schreiben auch keine Ausnahmegründe vorgetragen, die ggf. zu einer abweichenden Entscheidung geführt hätten. Der Klarstellung bedarf es insofern, dass es sich bei der in Rede stehenden Veranstaltung am 27.08.2014 um eine öffentliche Sitzung des Bürgervereins handelte. Einladender war der Bürgerverein. Die Verwaltung hatte vorab, analog der Beteiligung der Ortsbei-	-	-
			-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	stimmt anders entschieden.	räte, den BV frühzeitig über die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis gesetzt und ihm Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die Verwaltung ist in Folge der Bitte des BV gefolgt und hat in der öffentlichen Sitzung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.	-	-
	Meine Bedenken zur vorgelegten Planung wurden in der Stadtverordnetenversammlung zugeleiteten Abwägung am 17.12.2014 einfach nicht zur Kenntnis genommen bzw. mit fadenscheinigen Argumenten, wie Weiterleitung des Problems an andere Fachbereiche der Stadtverwaltung verdrängt.	Sofern die vorgetragenen Anregungen und Hinweise abwägungsrelevant waren, wurden diese in die Abwägung eingestellt. Hinweise, die nicht das Planungsrecht berühren, wurden zuständigkeitshalber an die betroffenen Fachbereiche weitergeleitet.	-	-
	Es kann nicht sein, dass die Probleme, wie im Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger, Behörden... usw. ...anderen Fachbereichen zugeschoben werden, dem Vorhabenträger übergeben werden (der diese dann bestimmt berücksichtigt) bzw. zu privatrechtliche Problemen erklärt werden und damit die Bürger mit der Sache alleingelassen werden.	Aufgabe der Abwägung ist es, die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen, betroffen ist auch der Eigentümer der Fläche, die überplant werden soll, in ein gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Zu den abwägungsrelevanten privaten Belangen gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Stets abwägungsbeachtlich ist das Interesse eines Grundstückseigentümers, <u>wenn Festsetzungen des Bebauungsplanes</u> sein Grundstück betreffen. Nicht abwägungsrelevant sind die Befürchtungen von Grundstückseigentümern, eine vorgesehene Bebauungsplanfestsetzung könne Anlass zu weiteren Änderungen an anderer Stelle ergeben, von denen sie möglicherweise betroffen sind.	-	-
	Wozu gibt es das Instrument des „Städtebaulichen Vertrages“ zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger?	Städtebauliche Verträge enthalten planergänzende Regelungen, hier festsetzungsersetzende Vereinbarungen, d. h. sie könnten planerisch geregelt werden. Forderungen zu Straßensperren usw. sind somit auch nicht städtebaulich festsetzbar.	-	-
	Es ist schon bemerkenswert, wie sich die Stadt Cottbus für meiner Meinung nach Grundstücksspekulanten einsetzt.	Die Kommune darf hinreichend gewichtige private Belange zum Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nehmen und sich dabei auch an den Wünschen des zukünftigen Vorhabenträgers orientieren. Er muss wie hier von einem städtebaulichen Kon-	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Das Gesamtgrundstück wurde über einen Zwischenhändler aus der Insolvenzmasse der EMBO GmbH preiswert erworben und soll nur mit minimalem Aufwand zu Lasten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, der Natur und der Allgemeinheit mit maximalem Gewinn geteilt und verkauft werden und die Stadt Cottbus hilft dabei mit! Es muss noch einmal (ausführlicher Schriftwechsel dazu liegt dem Planungsamt vor) darauf hingewiesen werden und Bestandteil des Abwägungsprozesses werden, dass sich in unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Wohngebiet Brachflächen befinden, auf denen ehemalige DDR-Fertigteil-Wohnblöcke mit Fördermitteln abgerissen wurden. Diese Standorte liegen innerhalb der städtischen Bebauung (wahrscheinlich § 34 BauGB) und sind noch hervorragend mit Straßennetz und Medien erschlossen. Die Bebauung der alten Standorte der „DDR-Wohnblöcke“ würde sich gestalterisch und funktionell hervorragend für eine Einzelhausbebauung eignen. Es ist vor Genehmigung der vorliegenden Planung durch die Stadtverwaltung zu prüfen, ob das angebliche Verbot von Wohnbebauung in den Fördermittelbescheiden auf diesen Flächen nur die Bebauung mit mehrgeschossigen Häusern oder auch Einfamilienhäuser betrifft. Es wäre nämlich widersinnig in Sichtweite dieser Standorte Wald abzuholzen, wenn dort gebaut werden könnte.	zept getragen und gerechtfertigt sein. Der Hinweis berührt nicht das Planungsrecht und ist nicht abwägungsrelevant. Der Hinweis bezieht sich unter Bezugnahme auf den ausführlichen Schriftverkehr auf die Rückbauflächen im Bereich Neu-Schmellwitz, d. h. hier auf die Flächen, die nach dem Rückbau der Wohnblöcke durch Rasenansaat begrünt wurden. Die Nachnutzung von Rückbauflächen für kleinteiligen Wohnungsbau war bereits Gegenstand städtebaulicher Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Stadtentwicklungsziele. Schwerpunktmäßig wurden die Bereiche Rudniki und Gotthold-Schwela Straße untersucht. Entgegen der Auffassung des Einwenders sind die Rückbaubereiche nicht mehr voll erschlossen. Stadttechnische und verkehrliche Anlagen wurden, sofern nicht mehr erforderlich und auf den privaten Grundstücken gelegen, zurückgebaut. D. h. Anlagen der Stadttechnik und des Verkehrs wären zu erneuern und an veränderte kleinteilige Zielnutzung anzupassen. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist nicht auszuschließen, dass auch bei einer kleinteiligen Nachnutzung erhöhte Aufwendungen für die Gründung erforderlich werden können, wobei der Rückbau der noch im Boden vorhandenen Pfahlgründung zu beachten ist. Bezug nehmend auf das Planungsrecht bedarf es der Anpassung, da die Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Neu-Schmellwitz liegen und der durch den Rückbau nicht funktionslos geworden ist. Die Rückbauflächen liegen nicht im Eigentum der Stadt Cottbus. Einer baulichen Nachnutzung der Flächen stehen die gesamtstädtischen Stadtumbaustrategien entgegen. Die Großwohnsiedlung Neu-Schmellwitz wird seit 2002 als Rückbaugesamt ohne Aufwertungsmaßnahmen im Cottbuser Stadtumbauprozess benannt. Für Neu-Schmellwitz werden, s. TK Neu-Schmellwitz, folgende	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Der mir bekannte Flächennutzungsplan legt für das geplante Baugebiet „gemischte Bauflächen“ also Mischgebiet fest. Im Bebauungsplanentwurf wird WA also „allgemeines Wohngebiet“ angegeben. Ohne Änderung des Flächennutzungsplanes widerspricht der Bebauungsplan dem Bauplanungsrecht und ist deshalb als gesetzwidrig abzulehnen. Es ist meiner Kenntnis nach nicht möglich diese Sachlage, wie in der Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange usw. angedacht, nachträglich durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu heilen.	Grundsätze im Rahmen des Stadtumbaus verfolgt, Konzentration des Rückbaus auf den östlichen Teilbereich, Koppelung des Rückbaus der Wohngebäude mit dem Rückbau von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, um großflächig Stilllegungen von Erschließungsanlagen vornehmen zu können sowie der Verzicht auf Ersatzneubauten. Mit dem Stadtumbaustrategiekonzept 2020 wurde diese Zielrichtung untersetzt. Maßnahmeschwerpunkt bleibt die Fortsetzung des flächenhaften Rückbaus von Wohngebäuden bei Verzicht auf eine bauliche Nachnutzung, bei differenzierten Strategien für den westlichen und östlichen Bereich und bei gleichzeitigem Rückbau von stadttechnischer und verkehrlicher Infrastruktur. Die Abwägung der Rahmenbedingungen fachlicher Zielstellungen und politischer Beschlusslagen, mit dem Ziel der nichtbaulichen Nachnutzung (betrifft sämtliche Bebauungsformen), war Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln zum Rückbau und den Abschluss der Stadtumbau-/Rückbauverträge.	-	-
		Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, in der aktuell gültigen Fassung, stellt für den Gesamtbereich des Plangebietes eine Mischbaufläche dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt. § 13 a Abs. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung, von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen, Abs. 2 Nr. 2 kombiniert Verfahrensvereinfachungen beim Bebauungsplan mit der bloßen <u>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</u>.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Es muss festgestellt werden, dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, deshalb kann die Stadt Cottbus diesen Plan nicht selbst in Kraft setzen. Sollte man sich über diese Bedenken hinweg setzen, kündige ich schon jetzt eine Klage vor dem Verwaltungsgericht an.	Bezug nehmend auf die o. g. Ausführungen stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer wirksamen Inkraftsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes nicht entgegen. Bezug nehmend auf die Klageandrohung ist auf § 214 Abs. 2 Nr. 1 BauGB zu verweisen, wonach es für die Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen auch unbeachtlich ist, wenn eine Verletzung des Entwicklungsgebotes erfolgt ist, ohne dass sich die aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist. Für die Frage, ob sich die aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist die planerische Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in den Blick zu nehmen.	-	-
	Bei Neuplanungen kann an ein Gewerbegebiet nur ein Mischgebiet wegen des Immissionsschutzes anschließen. Das bedeutet, dass im Planungsbereich nur ein Mischgebiet entstehen kann. In einem Mischgebiet müssen ausgewogen Wohnen und Gewerbe vertreten sein.	Bezug nehmend auf die Ausführungen des Einwenders würde das in Folge bedeuten, dass im Hinblick auf die einzelnen Gebietstypen, reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet diese nur in dieser Staffelung nebeneinander liegen dürfen und keines der „Zwischenglieder“ übersprungen werden darf. Ein derartiger Schematismus lässt sich aus dem Planungsrecht aber nicht ableiten.	-	-
	Da im Entwurf des Bebauungsplanes zusätzlich zur Angabe „Allgemeines Wohngebiet“ nur „Wohnen“ angegeben ist, widerspricht der Bebauungsplan dem Bauplanungsrecht und ist deshalb als gesetzwidrig abzulehnen.	Allgemeine Wohngebiete sind nur vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Der Nutzungskatalog, der dem § 4 der BauNVO zugrunde liegt, sieht neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten vor. Entgegen der Darstellung des Einwenders regelt der Bebauungsplan, sh. planungsrechtliche Festsetzung 1, hier 1.1 bis 1.5 im Detail, welche nach dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO Nutzungen im Plangebiet allgemein, ausnahmsweise bzw. unzulässig sind.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Zuwegung Es wurde in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des BBP „Wohngebiet Garteneck“ erklärt, dass die Zuwegung während der Bauzeit bis zur Fertigstellung des letzten Hauses über das Gewerbegebiet TKC erfolgen soll. Dies ist vernünftig, da der Straßenaufbau der Straße „Garteneck“ aus ca. 10 cm Schotter und ca. 5 cm Bitumen besteht. Diese Straße ist nicht in der Lage den Baustellenverkehr während der Bauzeit ohne Beschädigung aufzunehmen.	Zur Sicherung und Schonung der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen soll der Schwerlasttransport vorrangig über die TKC Straße geführt werden. Dazu hat sich der VT während der frühzeitigen Beteiligung bekannt. Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant: Der Bebauungsplan regelt als verbindlicher Bauleitplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung durch Festsetzungen. Die Festsetzungen müssen städtebaulich begründet sein. § 9 BauGB regelt was im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Beim Baustellenverkehr handelt es sich weder um eine städtebaulich noch nach § 9 BauGB zulässige Festsetzung. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass für die an das Plangebiet angrenzenden Straßen eine Nutzungseinschränkung, hier Tonnagebegrenzung angeordnet wurde. Die Forderung ist im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Ausgehend von der Tonnagebegrenzung ist die Nutzung der anliegenden Straßen für den Schwerlastverkehr ausgeschlossen worden. Der Aus-	-	-
	Bitte lassen Sie sich nicht von dem derzeitigen guten optischen Oberflächenzustand täuschen! Dazu wird im Abwägungsprotokoll der Beteiligung der Behörden Pkt. 05 wesentliches von einem Baulastträger mitgeteilt. Da die Stadtverwaltung aus Datenschutzgründen die Adressen gelöscht hat, kann von mir nicht zweifelsfrei festgestellt werden, wer die sehr zutreffenden Feststellungen getroffen hat.		-	-
	Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung war vom Vorhabenträger erklärt worden, dass der Baustellenverkehr auf Grund des schlechten Zustandes (Unterbau) der Straße Garteneck über die Werkstraßen des Gewerbegebietes führen sollte. Davon ist im derzeitigen Bebauungsplanentwurf nichts zu lesen.		-	-
	Der Zugang von und zum geplanten Wohngebiet zum Garteneck und zur Brahms Str. sollte deshalb während der Bauzeit des Wohngebietes mit Betonteilen abgesperrt wer-			

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	den. Verbotsschilder sind dazu nicht ausreichend, da es sich bei den Baufahrzeugen im rechtlichen Sinn um Anliegerverkehr handelt.	schluss des sonstigen Verkehrs kann rechtlich nicht begründet werden.	-	-
	Der Vorhabenträger sollte verpflichtet werden, für den Fall einer Insolvenz, eine Kautions bei der Stadt Cottbus zu hinterlegen, damit eventuell entstandene Schäden an Straßen u. ä. daraus bezahlt werden können. Das ist in anderen Städten seit langem üblich.	Der VT wird das Plangebiet stadttechnisch und verkehrstechnisch erschließen. Er hat keine Aussage getroffen, dass er in Folge auch als Bauträger für die Umsetzung der Einzelvorhaben verantwortlich zeichnet. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass durch den Bereich der Straßenunterhaltung regelmäßig die Straßen hinsichtlich ihres Zustandes zu überprüfen sind, auch während der Bauphase.	-	-
	Die Bewohner des Gartenecks haben diese Behelfsstraße im Jahr 1972 in Zusammenarbeit mit der ZV selbst gebaut und seitdem in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Frau Tauer instand gehalten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	-	-
	Sollte die Straße jetzt zerfahren werden, würden die anliegenden Bürger über Anliegerbeiträge die Finanzierung einer neuen Straße übernehmen müssen oder mit der zerfahrenen Straße leben müssen. Während der Grundstücksspekulant seinen Gewinn nach Hause trägt.	Zu den abwägungsrelevanten privaten Belangen gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Die Besorgnis einer künftigen Belastung mit Erschließungsbeiträgen ist im Allgemeinen nicht so beachtlich, dass es dem öffentlichen Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegensteht. Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant, weil allein das Beitragsrecht und nicht der Bebauungsplan unmittelbare rechtliche Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist. Zudem sieht das Beitragsrecht eigenständige Regelungen zur Bewertung und zum Ausgleich widerstreitender Interessen vor, so dass die einzelfallbezogene Würdigung der Zumutbarkeit den spezifisch beitragsrechtlichen Bestimmungen vorbehalten bleiben muss, zumal auch die Beitragshöhe regelmäßig erst bei der Veranlagung hinreichend genau feststehen wird	-	-
	Ein Hinweis im bisherigen Verfahren, dass diese Straße außerhalb des Bebauungsplangebietes liegt und deshalb	Es ist Aufgabe des Straßenbaulastträgers frühzeitig bei Beginn der Baumaßnahme den Bauzustand der Straße zu protokollieren und den Straßenzustand zu prüfen und ggf. gegen Beschädigung durch		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	nicht zu betrachten ist, ist nicht verständlich und schiebt die Probleme den Einwohnern zu. Wenn nach dem Verursacherprinzip Schäden ausgeglichen werden sollen, müssten die Betroffenen den Verursacher immer genau feststellen. Wir sind keine Hilfspolizisten. Das ist nicht realisierbar.	Dritte zu ermitteln.	-	-
	Um die Genehmigungsfähigkeit einer Baumaßnahme zu erreichen, muss ein Grundstück ausreichend erschlossen sein z. B. § 4 ff. BbgBO. Vorhandene Gebäude haben Bestandsschutz. Es muss festgestellt werden, dass die vorhandenen vorgesehenen Erschließungsstraßen nicht den von der Feuerwehr geforderten Mindestaufbau für Rettungswege besitzen vgl. § 5 Abs. 5 BbgBO. Das Vorhaben ist wegen nicht vorhandener Erschließung abzulehnen.	Der Bebauungsplan enthält die planerische Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, über die zukünftigen Wohngrundstücke erschlossen werden sollen. Ausgehend von der Aufgabe der Bauleitplanung die Bodennutzung zu regeln enthält er keine Festsetzungen zum Aufbau der Verkehrsflächen. Privatstraßen sind Vorhaben i. S. von § 29 BauGB und unterliegen dem Anwendungsbereich der BbgBO. Der Nachweis des Mindestaufbaus obliegt dem Vorhabenträger im Baugenehmigungsverfahren. Die private Verkehrsfläche/ Straße bindet östlich an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche Johannes Brahms-Straße und westlich an die Straße Garteneck an. Bei den Straßen handelt es sich um öffentlich gewidmete Straßen, die als Aliegerstraßen der Erschließung der an sie angrenzenden Wohngrundstücke dienen. Die Feuerwehr wurde gehört und hat in seiner Stellungnahme die Befahrbarkeit der Anliegerstraßen nicht in Frage gestellt.	-	-
	Es ist geplant, einen Fußweg vom Garteneck zum Gewerbegebiet anzulegen. Das bedeutet, dass der private Rad- und Fußverkehr durch das Gewerbegebiet geleitet werden soll. Das sollte aus Sicherheitsgründen abgelehnt werden.	Mit dem Bebauungsplan werden keine Voraussetzungen für die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Wohngebiet Garteneck und dem südlich angrenzenden gewerblich genutzten Standort. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Verkehrsfläche im Bereich Straße Garteneck dient der Flächenvorsorge für einen möglichen Ausbau der Straße. Die Flächenfestsetzung im südlichen Plangebietsbereich dient langfristig dem Ausbau der Betriebsstraße, bei der es sich um keine öffentliche Straße handelt.	-	-
	Es wird vorgeschlagen, für dieses Baugebiet einen zentralen Ansprechpartner in der Stadtverwaltung Cottbus für alle Belange der Bürger zu benennen, damit sich die Bürger bei Anfragen	Bei der Baumaßnahme handelt es sich um ein privates Vorhaben. Für die Errichtung baulicher Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen sind der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungs-		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	nicht mit jedem Amt bei Anfragen separat auseinandersetzen müssen und die Auseinandersetzung dann nicht über die Lausitzer Rundschau geführt werden muss.	kreises die Anderen am Bau beteiligten dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde eingehalten werden. Es obliegt den zukünftigen Bauherren zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens geeignete am Bau Beteiligte zu bestellen. Der Bürger hat darüber hinaus die Möglichkeit, die untere Bauaufsichtsbehörde zum Einschreiten aufzufordern, wenn gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen wird.	-	-
	Es ist für die betroffenen Bürger nicht zumutbar, jedes Mal die entsprechende Abteilung der Stadtverwaltung zu finden und zu kontaktieren. Auch werden Probleme von Fachbereich zu Fachbereich geschoben. Das ist für den Bürger nicht realisierbar. <i>Naturschutz</i> In den Jahren seit ca. 1990 hat sich in diesem Gebiet eine umfangreiche Flora und Fauna entwickelt, die es weitestgehend zu schützen gilt. Der vollwertige Baumbestand im Nordteil des geplanten Baugebietes soll für die geplante Wohnbebauung abgeholzt werden, während der südliche Teil, auf dem Strauchwerk und Krüppelwald gewachsen ist, erhalten und ggf. aufgewertet werden soll. Andere Betroffene werden Ihnen dazu noch detailliertere Hinweise und Anregungen zuarbeiten.	Die Baumbestände, Einzelbäume bestehen seit mehr als 40 Jahren, dienten ursprünglich der Gärtnerei zur Schnittgrüengewinnung. In Folge der Nutzungsaufgabe haben sich Teile der im Geltungsbereich gelegenen und mit Bäumen bestockten Flächen sukzessiv zu Wald entwickelt, ohne dass die Fläche forstwirtschaftlich genutzt wurde. Die Waldeigenschaft wurde durch die zuständige Forstbehörde festgestellt.	-	-
	Ich habe mir Gedanken gemacht, wie der Eingriff in die Natur minimiert werden kann. Der von mir in der Anlage beigelegte Entwurf eines Gestaltungsplanes trägt dem weitestgehend Rechnung. Der vollwertige Baumbestand bleibt nördlich der Bebauung erhalten. Gleichzeitig sollten die zukünftigen Eigentümer aller Grundstücke verpflichtet werden, bestimmte Bäume zu erhalten. Dazu ist eine Kartierung der schützenswerten Bäume notwendig.	Das städtebauliche Konzept, das dem beigelegten Entwurf des Bürgers zu Grunde liegt, geht vom Erhalt der im nördlichen Bereich vorh. Waldfläche in einer Breite von ca. 32 m aus. Unmittelbar an die Waldfläche schließt sich in Richtung Süden die Wohnbaufläche an. Die Wohnbaufläche wird somit in Richtung Gewerbegebiet verlagert, wobei der Abstand zum Gewerbegebiet sich teilweise bis auf 20 m reduziert. Die verbleibende Restfläche soll begrünt werden und gleichzeitig für die Errichtung eines Lärmschutzwalls dienen. Das Konzept steht dem Entwicklungsziel, das mit der Planung verfolgt wird, hier die bauliche Abrundung des Wohngebietes, entgegen. Der Erhalt und die Festsetzung von Wald begründet aus der städtebaulichen Sicht eine räumliche Trennung zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem geplanten Wohngebiet. Die Festsetzung steht auch den privaten Belangen des Grundstückseigentümers entgegen. Es ist nicht auszuschließen, dass im Bereich der		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01		J.-Brahms Straße in straßenbegleitender Bebauung sonstige Vorhaben i. S. von § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich zulässig sind. Durch die Festsetzung von Wald in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohngrundstücken sind auch die Auswirkungen auf diese zu ermitteln und zu bewerten. Gem. § 23 BbgWaldG ist in einem Abstand von weniger als 50 m vom Waldrand das Anzünden oder Unterhaltung eines Feuers oder Umgang mit brennenden oder glimmenden Gegenständen sowie das Rauchen verboten. Im Übrigen wurde im Verfahren von Grundstückseigentümern vorgetragen, dass ihre Grundstücke bereits heute stark verschattet sind. Mit der Festsetzung von Wald unter Beachtung der Rahmenbedingungen werden dem Eigentümer Rechte und Pflichten auferlegt, die zu einer unzumutbaren Belastung führen und in keinem Verhältnis zur wirtschaftlichen Verwertung seines Grundstückes stehen. Der Trennungsgrundsatz, der dem § 50 BImSchG zugrunde liegt, ist im Rahmen der Abwägung nur unüberwindbar, wenn Belange von hohem Gewicht vorliegen, die das Heranrücken des Wohngebietes an das Gewerbe begründen. Diese Belange sind nicht erkennbar. Der öffentliche Belang „Walderhalt“ in seiner allgemeinen, nicht auf die konkrete Fläche bezogenen Ausprägung ist kein besonders gewichtiger Belang, da ihm auch durch kompensatorische Ersatzaufforstung Rechnung getragen werden kann. Der Walderhalt im nördlichen Plangebiet wird gegenüber der städtebaulichen Zielstellung der baulichen Abrundung der bestehenden Wohnlage und Sicherung des Abstandes zwischen den Wohnbereich zum gewerblich genutzten Bereich zurückgestellt.	-	-
	Es musste leider festgestellt werden, wie auch im Abwägungsprotokoll der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit unter Pkt. 09 erwähnt, dass schon Rodungsarbeiten von schützenswerten Bäumen begonnen haben.	In Bereichen für die die Waldeigenschaft festgestellt wurde und bei denen es sich um Wald i.S. des Waldgesetzes handelt, ist eine Baumentnahme zulässig, soweit kein Kahlschlag erfolgt.	-	-
	Es muss bemängelt werden, dass vor den in dem Artenschutzbericht genannten Begehungen Arbeiten im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers mit großer Lärmintensität durchgeführt worden sind, die zur Vertreibung von schützenswerten Tierarten	Hinweis berührt nicht das Planungsrecht.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	geführt haben könnten.			
	Es muss auch festgestellt werden, ohne dass jetzt ausführlich darauf eingegangen wird, das erfolgt in anderen Stellungnahmen, dass bedeutend mehr Vogelarten und andere Tiere als im Artenschutzbericht aufgezählt worden sind, vorhanden sind.	Die Prüfung, ob von einem Vorhaben ggf. geschützte Arten betroffen sind, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und ihrer Lebensräume voraus. Das verpflichtet die Gemeinde aber nicht, eine lückenlose Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestanderfassungen vor Ort und die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse in Betracht. Die Anforderungen an eine aktuell auf die Planung bezogene Erfassung sind nicht zu überspannen. Bestandsaufnahmen vor Ort sind letztendlich nur Momentaufnahmen und aktuelle Abschätzungen der Situation von Flora und Fauna und können den wahren Bestand nie abbilden.	-	-
	<i>Immissions- und Brandschutz</i> Das vorgelegte Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan der Fa. Eurofins Umwelt GmbH ist fehlerhaft, da bei der Beurteilung von falschen Ausgangswerten ausgegangen worden ist.	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Ausgehend vom Belegungsstand, Zuarbeit des Eigentümers, wurde vorsorglich eine planerische Vorbelastung mit eingestellt.	-	-
	Da der Vorhabenträger dieses Gutachten in Auftrag gegeben und bezahlt hat, ist eine gewisse Voreingenommenheit zugunsten des Vorhabenträgers zu vermuten.	Hinweis berührt nicht das Planungsrecht. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass die Qualifikation oder Unvoreingenommenheit des Gutachters in Zweifel zu ziehen sind	-	-
	Die Fahrzeugbewegungen durch Lieferfahrzeug z. B. bei den Lagern der Online-Unternehmen sind bedeutend größer als angenommen und finden außerdem vor allem in den Nachtstunden statt. Die Fahrzeuge treffen nachts ein, während der kalten Jahreszeit werden zur Heizung der Kabinen die Motoren laufen gelassen und die Fahrzeuge werden erst am Vormittag entladen.	Der Immissionsprognose wurden <u>abschnittsbezogen</u> bis zu 150 PKW- und 22 LKW-Touren tags und bis zu 60 PKW- und 4 LKW – touren nachts zu Grunde gelegt, um eine weitgehend gesicherte Ausbreitungsberechnung zu ermöglichen. Das Lauflassen von Motoren stellt eine Ordnungswidrigkeit i. S. von § 30 (1), § 49 Abs. 1 Nr. 25 der Straßenverkehrsordnung i. V. mit § 3 Abs. 3 BImSchG dar und ist in die Berechnung nicht mit einzubeziehen.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Für das Gewerbegebiet TKC existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1990. Darin werden keine Grenzwerte für Schallimmissionen gesondert festgelegt. Es gelten also die zulässigen Werte für ein Gewerbegebiet. Es ist unzulässig im Schallimmissionsgutachten von den gegenwärtigen Schallimmissionen auszugehen. Es müssen die für ein Gewerbegebiet maximal zulässigen Werte bei der Berechnung angesetzt werden.	Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.10.2011, Beschluss Nr. IV-060-32/11 aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich in dem Bereich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach haben sich Vorhaben, die sich in dem Bereich neu ansiedeln, in die nähere Umgebung einzufügen. Die nähere Umgebung reicht soweit wie das Vorhaben geeignet ist bodenrechtliche Spannungen zu erzeugen. Auf Grund des jahrelangen Leerstandes der ehemals als industriell genutzten Hallen kann in Folge von keinem Bestandsschutz mehr ausgegangen werden. Ausgehend von den Rahmenbedingungen hinsichtlich der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit kann in Folge nur von einem eingeschränkten Gewerbegebiet ausgegangen werden. Hinsichtlich des Störgrades sind in dem Bereich nur Nutzungen zulässig, die in einem Mischgebiet zulässig sind.	-	-
	Das könnte zu Konflikten mit späteren Nutzern des Gewerbegebietes und den Bewohnern führen. Das Gutachten und/oder der Vorhaben- und Erschließungsplan sind mit den entsprechenden Schlussfolgerungen zu überarbeiten.	Einer Überarbeitung bedarf es unter Beachtung der o.g. Ausführungen nicht.	-	-
	Dadurch würde dann die Nutzung des Gewerbegebietes für neue produzierende Gewerbe-Ansiedlungen eingeschränkt werden.	Über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in dem in Rede stehenden Bereich ist in Folge im Einzelfall neu zu befinden. Bei der Beurteilung ist in Folge nicht vom Bestandsschutz auszugehen, da dieser mit der Nutzungsaufgabe untergegangen ist. Das Erlöschen des Bestandsschutzes ist immer regelmäßig dann anzunehmen, wenn die bauliche Anlage selbst in einer Weise dem Verfall preisgegeben wird, der auch nach außen hin verdeutlicht, dass eine Wiederaufnahme der nur unterbrochenen Nutzung vom Berechtigten offensichtlich nicht mehr gewollt ist. Der Eigentümer hat alle für die Nutzung des Baukomplexes erforderlichen Anlagen rückgebaut. Gemäß Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde der Bereich des TKC als Anpassungsgebiet dargestellt. Nutzungsoptionen für Handwerk und ausgewählte Dienstleistungen.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Erhöhte immissionsschutzrechtliche Forderungen (Lärm) könnten bei der von mir vorgeschlagenen Lösung im beigefügten Entwurf des Gestaltungsplanes durch einen höheren Schallschutzwall ausgeglichen werden.	Das produzierende Gewerbe steht den Rahmenbedingungen entgegen.		
	Es wurde in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des BBP „Wohngebiet Garteneck“ erklärt, dass im Gewerbegebiet TKC zurzeit fast keine Nutzung stattfindet. Das ist so nicht richtig. Es haben sich dort teilweise illegal (ohne baurechtliche Nutzungserlaubnis) kleine Firmen angesiedelt. In der Zeit bis zur Insolvenz der EMBO Textilproduktionsgesellschaft mbH & Co. KG hat diese Firma auf Druck der Stadtverwaltung Cottbus Brandschutzanlagen u. a. Brandmeldeanlagen, Sprinkleranlagen mit Löschmittelvorratsbehältern und Notpumpen errichtet.	Städtebauliche Zielrichtung für die Ausweisung des Wohngebietes besteht in der behutsamen baulichen Abrundung des vorhandenen Wohngebietes. Danach soll das Wohngebiet sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung anfügen. Eine „Zergliederung“ der Fläche ist kein städtebauliches Ziel.	-	-
	Diese wurden vom derzeitigen Besitzer des Hallenkomplexes der HBV Konzept (Cottbus) zum größten Teil abgebaut und verschrottet, so dass kein wirksamer vorbeugender Brandschutz mehr vorhanden ist. Im Falle eines Brandes, der auf Grund der jetzt vorhandenen kleingliedrigen Vermietung u. a. mit erhöhtem Risikopotential (mehrere Kfz-Werkstätten mit eingestellten Kfz) vorhanden ist, würde wahrscheinlich der Gesamtkomplex mit ca. 70.000 m ² bebauter Fläche einschl. des EDEKA-Einkaufszentrums restlos abbrennen, da keine wirksamen Feuerabschlüsse (Brandwände) vorhanden sind. Die Dämmschicht in der Außenhaut der ehemaligen EMBO-Hallen ist mit leicht brennbarem Dämmstoff befüllt, der im Brandfall unter Abgabe sehr giftiger Gase abbrennt und somit eine Gefahr für die angrenzenden Wohngebiete darstellt. Bei einem Brand einer Halle gleicher Bauart vor einiger Zeit im	Die Ausführungen der Verwaltung beruhen auf einer Zuarbeit des Eigentümers der Immobilien. Zwischenzeitlich haben sich zahlreiche weitere Unternehmen angesiedelt, die baurechtlich nicht gesichert sind und insofern über keinen Bestandsschutz verfügen. Die Stadt Cottbus beabsichtigt diese Nutzungen nicht zu dulden.	-	-
		Der Sachverhalt ist bekannt. Der Belang des Brandschutzes liegt in der Zuständigkeit des Bauordnungsamtes und der Feuerwehr, die aktuell gegen die rechtswidrigen Zustände vorgeht.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Raum Leipzig gab es auf Grund der giftigen Gase mehrere Tote. <i>Altlasten</i> Im Gegensatz zu den Erläuterungen zum Bebauungsplan Seite 13 ist uns bekannt, dass die Gärtnerei zur Düngung Klärschlamm verwendet hat. Es werden größere Konzentrationen von Blei, Nickel, Chrom Kupfer, Quecksilber, Zink und Arsen vermutet. Außerdem dürften durch die „normale“ Düngung zu DDR-Zeiten größere Mengen Sulfate und aus Kraftfahrzeugen Benzin, Öle und Fette also Kohlenwasserstoffe in den Boden gekommen sein. Damit wäre der Boden wahrscheinlich dem Zuordnungswert Z 2 (LAGA) zuzuordnen. Für die geplante Nutzung als Wohnungsbaustandort ist Z 0 bestenfalls Z 1.1 vorgegeben. Das würde großflächigen Bodenaustausch zumindest des Oberbodens bedeuten. Hier müssten umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt werden. Im Jahr 1993 wurde vor dem Hallenkomplex in Richtung des geplanten Bebauungsgebietes ein unterirdisches Flüssiggaslager mit 100.000 Litern Fassungsvermögen gebaut, das wahrscheinlich still gelegt ist. Die Umform-, Regler- und Armaturenstation und die Stützmauer sind oberirdisch mühelos zu erkennen. Gehen von den Behältern noch Gefahren aus? Es wäre also abzuwägen, ob man den Gefahrenbereich nun durch weitere Wohnbebauung, die sich noch näher an den Hallen befindet, verdichtet. Da es wegen Lärm und Schmutz für die Nutzer der angrenzenden Grundstücke unzumutbar ist, wenn das Baugebiet erst über einen längeren Zeitraum bebaut wird, sollte dem Vorhabenträger eine Bauzeit von z. B. 5 Jahre vorgegeben werden (Bauverpflichtung).	Der VT hat in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde das Plangebiet untersuchen lassen. Eine Gefahr für Mensch und Nutzpflanzen durch Aufnahme möglicher organischer und anorganischer Schadstoffe wurde ausgeschlossen. Beschränkungen für eine Nutzung hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung bestehen nicht. Die Flüssiggasanlage der ehemaligen Firma MBO ist Bestandteil eines BlmSch-Verfahrens. Die Errichtungsgenehmigung ist durch das Landesumweltamt erteilt worden. Die benannte Flüssiggasanlage ist nicht mehr in Nutzung. Die Anlage weist einen ausreichenden Sicherheitsabstand bis zur Grundstücksgrenze auf und hat keinen Einfluss auf das Wohngebiet. Eine Bauverpflichtung kann seitens der Stadt Cottbus nicht begründet werden. Nach § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB kann die Nutzung der Grundstücke im Einzelnen zum Gegenstand des städtebaulichen Vertrages gemacht werden. Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke zum Zwecke der Bebauung veräußern. Da bei Vertragsabschluss der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt sein darf fehlt es an dem Vertragspartner.	-	-
			-	-
			-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
01	Ich hatte im März 2014 der Stadtverwaltung Cottbus zur Kenntnis gegeben, dass in den vergangenen Wochen im Bereich des geplanten Lärmschutzwalls zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Gewerbestraße TKC großflächige Erdanschüttungen durchgeführt wurden. Es kann vermutet werden, dass hier ohne genehmigten Bebauungsplan schon mit Erdarbeiten für den Lärmschuttwall begonnen wurde (siehe auch Artenschutzbericht Seite 6). Ich möchte Sie hiermit auffordern, diese Tatsachen, die auf jeden Fall einen Verstoß gegen das Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht darstellen, den zuständigen Ämtern der Stadtverwaltung Cottbus mitzuteilen, damit diese Ordnungswidrigkeit verfolgt wird. Nach der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) § 54 und § 55 Abs. 10 Punkt 3 ist das Aufschütten von Erdwällen höher als 1,5 m ohne Genehmigung nicht gestattet. Ich habe davon das Ordnungsamt und das Bauaufsichtsamt informiert. Kopien dieser Schreiben können vorgelegt werden. Geschehen ist bisher nichts. Es ist kein Wunder, dass ein solches Verhalten der Behörden bei den Bürgern auf immer mehr Unverständnis stößt und zu Unmutskundgebungen führt. Jeder, der falsch parkt oder einen Kieshaufen vor dem Grundstück liegen hat, wird sofort vom Ordnungsamt zur Verantwortung gezogen. In Cottbus, so könnte man vermuten, gelten für bestimmte Personen Sonderrechte.	Der Hinweis wurde bereits vom Einwender in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen. Auf die Weiterleitung des Hinweises an den FB 63, Schreiben vom 30.01.2014, mit der Bitte um Bearbeitung wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung bereits hingewiesen. Das Abwägungsergebnis wurde dem Einwender mitgeteilt. Im Übrigen ist der Hinweis nicht abwägungsrelevant.	-	-
	Auf Grund der bisherigen Arbeitsweise des Vorhabenträgers Herrn Stöber bei diesem Vorhaben kann man vermuten, dass es auch hier ablaufen wird, wie bei anderen Vorhaben des Herrn Stöber auch. Probleme über Probleme, die das Leben der angrenzenden Bewohner beeinträchtigen, Schäden über Schäden und die Stadt schaut weg.	Der Hinweis berührt nicht das Planungsrecht und ist in Folge nicht abwägungsrelevant.	-	-
	Seitdem Herr Stöber bzw. seine Firma dieses Grundstück besitzt, wurde dort der vorhandene Zaun geöffnet, unrechtmäßig Erdstoff abgelagert, Schutt abgelagert (siehe auch	Nachfolgende Hinweise berühren nicht das Planungsrecht und sind in der Folge nicht abwägungsrelevant.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
	Bilder im Artenschutzbericht Seite 7). Seiner Pflicht zur Freischneidung der Bäume zur Herstellung des Lichtraumprofils in der Straße „Garteneck“ ist er nicht nachgekommen. Bei jedem größeren Sturm geht die Straßenbeleuchtung aus, da die Freileitung gegen die Äste der Bäume stößt und einen Kurzschluss verursacht.			
02	Nach der Durchsicht der ausgelegten Unterlagen möchten wir folgende Hinweise geben: Im Schallschutzgutachten wird aus unserer Sicht und Beobachtung von einer zu geringen Schallquelle für PKW- und LKW-Verkehr ausgegangen. Durch die Schließung der Mozartstraße für den Durchgangsverkehr ist der gesamte Zu- und Abflussverkehr für das Ärztehaus und das Callcenter auf die nördliche Umfahungsstraße angewiesen. Dadurch entstehen wesentlich höhere immissionsrelevante Schallquellen wie im Gutachten angenommen. Dies konnten wir als Anrainer der Umfahungsstraße beobachten. Für die Entwicklung unseres Gewerbestandortes ist es auch notwendig, die zurzeit noch teilweise leeren Industriehallen nachhaltig zu sanieren und neu zu vermieten.	Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt im westlichen Bereich an die Gerhart-Hauptmann-Straße und im östlichen Bereich an die Richard-Wagner-Straße. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an die Mozartstraße, die ausschließlich dem fußläufigen und Radverkehr dient. Der Zu- und Abgangsverkehr zum Ärztehaus, hier Patienten, erfolgt über den Parkplatz des vorgelagerten Einkaufszentrums. Die Stellplätze sind extra ausgeschildert. Die Schallimmissionsprognose wurde für das gewerbegebietsbedingte Verkehrsaufkommen aufgestellt. Der Gutachter hat einen eher ungünstigeren Fall angenommen, so dass nach der Realisierung eher keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten sein sollten. Über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in dem in Rede stehenden Bereich ist in Folge im Einzelfall neu zu befinden. Bei der Beurteilung ist nicht vom Bestandsschutz auszugehen, da dieser mit der Nutzungsaufgabe untergegangen ist. Das Erlöschen des Bestandsschutzes ist immer regelmäßig dann anzunehmen, wenn die bauliche Anlage selbst in einer Weise dem Verfall preisgegeben wird, so dass eine Wiederaufnahme der nur unterbrochenen Nutzung vom Berechtigten offensichtlich nicht mehr gewollt ist. Der Eigentümer hat alle für die Nutzung des Baukomplexes erforderlichen technischen Anlagen rückgebaut. Die Aufnahme einer Textilveredlung ist nach seinen eigenen Aussagen nicht mehr geplant. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nachnutzung der leergefallenen Hallenkomplexe richtet sich nach § 34 BauGB. Die für die Zulässigkeit ergebenden Rahmenbedingungen	-	-
02				

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
02	Ein erster Schritt dazu ist die Planung eines neuen Logistikcenters mit Hochregallager. Dazu wurde eine Bauvoranfrage gestellt. (AZ 01505-2014-50) Dieses geplante Logistikcenter wirkt sich weiter negativ auf die im Be-	sind aus der näheren Umgebung zu ermitteln. Bei der Abwägung kann die Gemeinde nur Tatsachen beachten, die ihr bekannt sind. Ein Nutzungskonzept des Eigentümers ist der Verwaltung nicht bekannt. Der vage Hinweis, die leergefallene Substanz wieder einer Nutzung zuzuführen, ohne diesen zu konkretisieren, reicht nicht aus. Der Gutachter hat im Rahmen seiner Ermittlung zu den Immissionsauswirkungen des Gewerbegebietes auf das zukünftige Wohngebiet nicht nur auf die vorhandene Nutzung abgestellt, Zuarbeit des Eigentümers, sondern vorsorglich eine planerische Vorbelastung mit eingerechnet. Ausgeschlossen wurde, unter Beachtung der Wohnbauflächenentwicklung in der näheren Umgebung eine industrielle Nutzung, die in dem Bereich planungsrechtlich nicht mehr zulässig sein wird. Die Schaffung des neuen Wohnstandortes führt nicht zu einer stärkeren Einschränkung der zulässigen Immissionen gegenüber dem heutigen Zustand. Die Belange des an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegrundstückes sind soweit es um die Ausnutzung der Grundstücksrechte geht, schutzwürdig und unterliegen der Abwägung. Konkrete Erweiterungsabsichten können nur insoweit berücksichtigt werden, als diese bekannt sind/waren. Die in Rede stehende Gewerbeanlage wurde nach der Nutzungsaufgabe der industriellen Nutzung (Textilveredlung) und des langjährigen Leerstandes durch die HBV Konzept erworben. Der Eigentümer hat in Folge das gesamte Objekt entkernt. Auf Teilen der Dachfläche wurde eine Photovoltaikanlage errichtet. Der Umfang der durchgeführten Entkernungsmaßnahmen steht einer Wiederaufnahme der textilen Nutzung entgegen. Der Eigentümer hat Teile der baulichen Anlage vermietet, entsprechende Baugenehmigungen liegen nicht vor. Die Stadt Cottbus wird diese ungenehmigten Nutzungen nicht dulden und hat gegenüber den Mietern die Nutzungsuntersagung verfügt. Aktuell bekannt ist das der Eigentümer die Errichtung eines Hochregallagers plant. Eine BVA ist anhängig. Eine Betriebsbeschreibung ist den Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Ein Rückschluss auf den Störgrad der Anlage ist der Anfrage nicht zu entnehmen. Im Rahmen der Abwägung ist daher von einer typisierenden Betrachtungsweise	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
	bauungsplan vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen aus. Wir würden ihnen empfehlen, dass Schallschutzgutachten mit den tatsächlichen vorhandenen und geplanten Schallquellen neu zu überarbeiten, damit es später zu keinen Interessenskonflikten kommt.	hinsichtlich der Art der Nutzung auszugehen. Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag von größeren Gütermengen verursachen durch Bewegung der Kraftfahrzeuge und die Be- und Entladevorgänge ggf. unter Einsatz von Gabelstaplern betriebstypische Immissionen. Betriebe dieser Art arbeiten auch häufig in der Nachtzeit. Gemäß Abstandsleitlinienerlass bedarf es gemäß eines Schutzabstandes zu angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen von ca. 300 m. Der Abstand zur nördlich angrenzenden (vorhandenen) Wohnbebauung beträgt lediglich ca. 120 m. Ausgehend vom Störpotential, dass von diesen Anlagen ausgeht, sind diese analog vorrangig in Gebieten anzusiedeln, die einem Industriegebiet entsprechen. Die nähere Umgebung entspricht jedoch keinem Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Ausgehend von der Bebauung in der näheren Umgebung, Zunahme der Wohnbebauung im nördlichen Bereich, ist eine Umnutzung des gewerblich genutzten Bereiches, in ein Industriegebiet nicht Ziel der Stadtentwicklung. Die Schaffung des neuen Wohngebietes führt nicht zu einer stärkeren Einschränkung der zulässigen Emissionen, gegenüber dem heutigen Zustand. Ausgehend vom im Plangebiet herrschenden Leerstand wurde vorsorglich der Schallimmissionsprognose eine planerische Vorbelastung zu Grunde gelegt. Den Interessen der HBV an der weiteren gewerblichen Vermietung wurde insofern Rechnung getragen, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Immissionsschutz durch die Festsetzung umfangreicher Sicherungsmaßnahmen (Lärmschutzwall 3 m hoch), gesichert wurde. Der Immissionsschutz reicht nicht so weit, dass daraus die Zulässigkeit von Vorhaben hergeleitet werden kann, die ausgehend von einer typisierenden Betrachtungsweise in dem Gebiet planungsrechtlich nicht zugelassen werden können.	-	-
03	Als unmittelbarer Nachbar des in der Planung stehenden Wohnbaugrundstückes sehen wir in einer Bebauung nach dem Planungsentwurf nur positive Aspekte. Der derzeitige Zustand mit einem ausgewiesenen Waldgebiet und den	Die nachfolgenden Hinweise werden als Zustimmung zur geplanten baulichen Abrundung des Wohngebietes gewertet. Die Umnutzung der Waldfläche, die unmittelbar an das in Rede stehende Grundstück angrenzt, wird befürwortet. Auf die Besonderheit, dass sein		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
	derzeitigen Baumhöhen der Kiefer n und Fichten von 20 m bis 25 m in Richtung Süden nehmen den angrenzenden Grundstück die Sonne. Durch die Höhe der Bäume haben diese in 6 Monaten nur Schatten auf ihrem Grundstück. Durch den ungehemmten Wuchs dieser Bäume ist die Entsorgung unseres Grundstückes stark beeinträchtigt sowie der Bestand der Aufbauten auf unserem Grundstück zusehends gefährdet. Derzeitig ist das Grundstück noch eingezäunt, der Zaun ist aber schon sehr baufällig und wird nicht mehr lange stehen bleiben. Wir haben ihn bereits selber mehrfach ausgebessert. Wir weisen darauf hin, dass sich derzeit sehr viel Abbruchhaufen, bestehend aus Bauschutt und Schrott, auf dem Grundstück befinden. Weiterhin wird dieses Gebiet immer wieder als illegaler Müllplatz für Gartenabfälle u. ä. genutzt. Mit der Neuanpflanzung von Waldflächen im südlichen Bereich des Plangebietes und dem Lärmschutzwall zum TKC-Gelände sehen wir eine Aufwertung unseres derzeitigen Grundstückes und auch unserer ganzen Siedlung.	Wohngebäude in einem sehr geringen Abstand zur Grundstücksgrenze wird er tlw. in seinen Grundstücksrechten „eingeschränkt“, hier Nutzung der Freiräume zur Erholung durch Verschattung.	-	-
04	Sie geben in ihrem Schreiben richtiger Weise an, dass die Regelung des Baustellenverkehrs nicht Gegenstand einer planerischen Feststellung im Bebauungsplan sein kann. Gleichwohl müssen wir an dieser Stelle anmerken, dass wir als Anwohner durchaus der Meinung sind, dass dieser Punkt bereits in der Planung berücksichtigt werden muss. Erfahrungen mit anderen Bauprojekten zeigen fast täglich, dass der Baustellenverkehr eben nicht nur vorschriftsmäßig über die vorgesehenen Baustraßen verlaufen wird, sondern bei entsprechend günstigerer Erreichbarkeit auch über andere, nicht vorgesehene Wege. Dass diese für diesen Verkehr nicht zugelassen sind, interessiert die betreffenden Fahrer meist herzlich wenig.	Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die Bodennutzung in dem Plangebiet zu regeln. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an öffentlich gewidmete Straßen. Die Straßen sind durch jedermann im Rahmen der Allgemeinverfügung nutzbar. Zur Wahrung der Belange der Anwohner wurde bereits vorab der Baumaßnahmen für die Anliegerstraßen eine Tonnagebegrenzung angeordnet und ausgeführt. Damit wird die Nutzung der Straßen durch Schwerlasttransport ausgeschlossen. Sofern Betriebe davon abweichen möchten, bedarf es der Beantragung einer Sondergenehmigung. Die regelmäßige Kontrolle der Einhaltung der Vorschriften obliegt den zuständigen Behörden.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
04	Ebenso zeigt die Erfahrung, dass dadurch beschädigte Straßen solange vernachlässigt werden, bis eine grundlegende Sanierung erforderlich wird, bei der die Kosten teilweise auf die Anwohner umgelegt werden.	Zu den abwägungsrelevanten privaten Belangen gehören die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Die Besorgnis einer künftigen Belastung mit Erschließungsbeiträgen ist im Allgemeinen nicht so beachtlich, dass es dem öffentlichen Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegensteht. Der Hinweis ist nicht abwägungsrelevant, weil allein das Beitragsrecht und nicht der Bebauungsplan unmittelbare rechtliche Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist. Zudem sieht das Beitragsrecht eigenständige Regelungen zur Bewertung und zum Ausgleich widerstreitender Interessen vor, so dass die einfallbezogene Würdigung der Zumutbarkeit den spezifisch beitragsrechtlichen Bestimmungen vorbehalten bleiben muss, zumal auch die Beitragshöhe regelmäßig erst bei der Veranlagung hinreichend genau feststehen wird	-	-
	Im Zuge einer Sanierung steht zu befürchten, dass gleich noch entsprechende Gehwege mit angelegt werden. Da aber auch der Stadtverwaltung bekannt sein sollte, dass die Grundstücke der Anwohner (zumindest die der Straße Garteneck) sich bis auf den bisher vorhandenen Straßenbereich ausdehnen, müssen wir mit einer teilweisen Enteignung rechnen und dafür auch noch bezahlen. Eine solche Herangehensweise ist in unseren Augen inakzeptabel. Wir denken, dass das durchaus Berücksichtigung finden sollte.	Der Sachverhalt ist nicht abwägungsrelevant, da ein zukünftiger Ausbau der Anliegerstraßen und ggf. notwendige Bodenordnungsmaßnahmen nicht unmittelbare Auswirkung der Planung ist.	-	-
	Eine verbindliche Äußerung der Stadtverwaltung zu dieser Problematik gegenüber uns Anwohnern sollte das Mindeste sein, was erwartet werden kann. Gemäß dem Bürgerlichem Gesetzbuch hat derjenige, der einem Anderem einen Schaden zufügt, diesem Schadensersatz zu leisten. Dabei gilt selbstverständlich das Verursacherprinzip. Sollten also die jetzigen Anliegerstraßen Garten-	Es obliegt dem jeweiligen Bauherren dafür Sorge zu tragen, dass von seinem Bauvorhaben keine Gefahren ausgehen durch die Dritte Schaden nehmen. Eine Benutzung öffentlicher Straßen, die über den in der Allgemeinheit festgesetzten Nutzungsrahmen hinausgeht, bedarf einer Sondernutzungsgenehmigung durch die zuständige Behörde. Die regelmäßige Kontrolle des Straßenzustandes obliegt dem Straßenbaulastträger.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
04	eck und Brahms-Straße durch eigentlich verbotenen Baustellenverkehr grundlegend sanierungsbedürftig werden, müssten auch die Verursacher dafür zahlen. Selbstverständlich dürften nur die Verursacher zum Schadensersatz herangezogen werden, denen die Schadensverursachung nachgewiesen werden kann. Wer bitte schön soll das kontrollieren? Sollen wir Anwohner gezwungener Maßen zu Hilfspolizisten werden und den unerlaubten Baustellenverkehr beweissicher dokumentieren? Es ist immer noch nicht nachvollziehbar, warum die vorgesehenen Baufelder so weit in Richtung Norden gelegt wurden. Das zieht unweigerlich eine Vernichtung des vorhandenen Baumbestandes mit sich. Mit einer Verschiebung der Baufelder in südlicher Richtung (Richtung TKC-Einkaufszentrum), also in den mittleren Bereich des Baugebietes, könnte der Baumbestand bestehen bleiben. Eine aufwendige Umsiedlung der vorhandenen Tierwelt wäre damit hinfällig. Mit einer Weisung, Ersatzpflanzungen zu schaffen, macht es die Stadtverwaltung dem Eigentümer, der ausschließlich gewinnorientiert arbeitet, aus unserer Sicht doch ein wenig zu einfach. Mit einer Verschiebung in den mittleren Bereich würde immer noch genug Raum für erforderliche Schallschutzmaßnahmen im Süden der Baufläche zur Verfügung stehen. Ein entsprechender Vorschlag über eine abgewandelte Planung der Baufelder sollte Gegenstand weiterer ergebnisorientierter Gespräche sein. Nicht nur im Sinne des Unternehmers, sondern auch im Sinne der betroffenen Anwohner.	Planungsziel ist die bauliche Abrundung des Wohngebietes. Die Belange die mit der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind hat der Gesetzgeber in § 1 Abs. 6 BauGB beispielhaft aufgezählt. Beachtlich sind aber auch private Belange sowie finanzielle Gesichtspunkte und die Durchführbarkeit der Maßnahme. Die rechtliche Bedeutung der einzelnen Belange ergibt sich aus den jeweiligen Sachzusammenhängen mit den Abwägungsgrundsätzen. Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes sind insbesondere die gesunden Wohnverhältnisse zu sichern. In der Regel geht es dabei um den Schutz der Wohnnutzung vor Lärmbelastung. Das hat zur Folge, das Nutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen, wie hier das Wohnen und Gewerbe (Gewerbereich TKC), räumlich zu trennen sind (§ 50 BImSchG). Mit dem Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbe darf dieses nicht so beeinträchtigt werden, dass in Folge eine gewerbliche Nutzung nur unter so hohen Auflagen zulässig ist, was wiederum zur Nutzungsaufgabe führen kann und dem Belang der Sicherung von Arbeitsplätzen entgegensteht. Zwar kann man eine gegenseitige Beeinflussung durch Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Einflüssen (Lärmschutzwände) entgegenwirken, jedoch müssen die damit verbundenen Kosten auch angemessen sein. Der Artenschutz ist in der Bauleitplanung als einfacher Umweltbelang relevant. Der öffentliche Belang „Walderhalt“ in seiner allgemeinen, nicht auf die konkrete Fläche bezogenen Ausprägung ist kein besonders gewichtiger Belang, da ihm auch durch kompensations-	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
04		torische Ersatzaufforstung Rechnung getragen werden kann. Die Belange des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit sind gegeneinander und untereinander abzuwägen. Im FNP ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche dargestellt. Die Waldumwandlung steht auch nicht den Zielen der Raumordnung entgegen. Die Waldfläche besitzt für die Erholung der Bevölkerung in Bezug auf die Gesamtwaldfläche im Stadtgebiet keine wesentliche Bedeutung. Ausgehend von der Größe der Waldfläche ist auch die Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung als gering bewertet worden. Der Walderhalt im nördlichen Plangebiet wird gegenüber der städtebaulichen Zielstellung der baulichen Abrundung der bestehenden Wohnlage und Sicherung des Abstandes zwischen dem Wohnbereich zum gewerblich genutzten Bereich zurückgestellt. Die Waldersatzpflanzung ist keine Weisung der Stadtverwaltung, das Erfordernis begründet sich aus § 8 LWaldG. Die Interessen der Anwohner sind abwägungsrelevant und finden in der Abwägung Berücksichtigung, sofern es sich hierbei um Interessen handelt, die aus dem jeweiligen Grundeigentum und seiner Nutzung resultieren. Auch die Belange des Unternehmers, der gleichzeitig Grundstückseigentümer ist, sind als private Belange in die Abwägung einzustellen.	-	-
	Des Weiteren muss hier darauf hingewiesen werden, dass der vorhandene Baumbestand nicht nur ca. 8 - 15 Jahre alt ist, sondern, zumindest teilweise, weit älter ist. Dies kann jederzeit anhand von Fotos aus privaten Beständen nachgewiesen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wird dahingehend angepasst. Im Übrigen ergeben sich die Erkenntnisse zum Alter des Baumbestandes aus der Feststellung der Waldeigenschaft durch die untere Forstbehörde.	-	x
	Auch sollte über die Befähigung der bei der Begehung des Gebietes anwesenden Fachleute nachgedacht werden. Der vorhandene Baumbestand besteht nicht nur aus Birken und Kiefern, Douglasien, Fichten und Eichen gehören ebenso zum Bestand. Das sollten Fachleuten bei einer umfangreichen Begehung eigentlich erkennen können. Derartig ausgeprägte Mischwaldbereiche innerhalb des Stadtgebietes sind	Die Waldeigenschaft wurde durch die zuständige Forstbehörde festgestellt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde nicht verpflichtet eine lückenlose Baumarteninventur zu erstellen. § 12 LWaldG regelt die geschützten Waldgebiete. Es obliegt der unteren Forstbehörde festzustellen, ob der Wald einem besonderen Schutzstatus unterliegt. Dem Bescheid zur Feststellung der Waldeigenschaft sind keine Hinweise zu entnehmen, dass der Wald	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
04	eher die Seltenheit und daher besonders schützenswürdig. Und nun soll gerade dieser im nördlichen Bereich des Planungsgebietes bestehende, wertvolle Wald abgeholzt werden.	besonders schützenswert ist.		
	Sollten bei der Begehung keine Tiere festgestellt worden sein, könnte das daran liegen, dass durch den Vorhabenträger unmittelbar vor dieser Begehung Arbeiten mit höchster Lärmintensität durchgeführt worden sind. Dies könnte dazu geführt haben, dass sich die Tierwelt zumindest zeitweise zurückgezogen hat.	In der Brutzeit 2014 konnten insgesamt 22 Brutvogelarten festgestellt werden. Keine dieser Arten ist bestandsgefährdet nach einer der maßgebenden „Roten Listen“.	-	-
	Vor einigen Jahren wurden aufgrund erhöhter Lärm- und Vibrationspegel Messungen durchgeführt. Im Ergebnis daraus wurden wir durch die Behörden darauf hingewiesen, dass das bereits existierende Wohngebiet als Mischgebiet zu betrachten ist, weshalb höhere Schall- und Vibrationsgrenzwerte gelten, als in reinen Wohngebieten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen wonach auf Grund von Lärm- und Vibrationsmessungen in Folge das existierende Wohngebiet als Mischgebiet betrachtet wird sind nicht nachvollziehbar. Der in Rede stehende Bereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Annahme eines faktischen Gebietes nach der BauNVO, sh. § 34 Abs. 2 BauGB, setzt voraus, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem Gebiet der BauNVO entspricht. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, wobei beide Nutzungsarten in dem Bereich gleichberechtigt sich gegenüberstehen.	-	-
	Dass unser Wohngebiet ein Mischgebiet ist, ergibt sich unseren Recherchen zu Folge daraus, dass an ein Gewerbegebiet (TKC-Einkaufszentrum) nur ein Mischgebiet anschließen kann.	Ein derartiger Schematismus lässt sich aus dem Planungsrecht nicht ableiten.	-	-
	Umso mehr erscheint es nun völlig unverständlich, dass das geplante Wohngebiet als „allgemeines Wohngebiet“ bezeichnet wird. Dann wären unsere anliegenden Häuser auch Wohngebiet, und das bereits schon in der Vergangenheit.	Im Flächennutzungsplan in der aktuellen Fassung ist für den unbebauten Bereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Anzumerken ist, dass der Flächennutzungsplan gegenüber privaten Dritten keine unmittelbare Rechtswirkung erzeugt, d. h. er ist keine rechtssatzmäßige Regelung zulässiger Bodennutzung. Ausgehend von der		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
04		Lage im unbeplanten Innenbereich ist, wie oben bereits ausgeführt entscheidend, um von einem allgemeinen Wohngebiet ausgehen zu können, dass die Eigenart der näheren Umgebung dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO entspricht.	-	-
	In den bisher bekannten Flächennutzungsplänen wurden für das geplante Baugebiet „gemischte Bauflächen“ festgelegt. Soweit uns bekannt ist, hätte der Flächennutzungsplan geändert werden müssen.	Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, in der aktuell gültigen Fassung, stellt für den Gesamtbereich des Plangebietes eine Mischbaufläche dar.	-	-
	Wann wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert? Wurden die Anwohner hierzu angehört bzw. beteiligt? Wir haben davon jedenfalls keine Kenntnis. Wurde der Plan nicht geändert, widerspricht der Bebauungsplan dem Bauplanungsrecht und ist damit rechtswidrig und schlussendlich nicht genehmigungsfähig. Da im Entwurf des Bebauungsplans nur „Wohnen“ angegeben wird (man geht also offensichtlich nicht von einem Mischgebiet aus), erweckt das bei uns den Eindruck, dass hier Bauplanungsrecht so gebogen wird, wie es für die Stadt am einfachsten gehandhabt werden kann.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird Verfahren nach § 13 a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, aufgestellt. § 13 a Abs. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, durch einen den Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung, von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen, Abs. 2 Nr. 2 kombiniert Verfahrensvereinfachungen beim Bebauungsplan mit der bloßen <u>Berichtigung des Flächennutzungsplanes</u> .	-	-
	Wären unsere Grundstücke nämlich von Anfang an als Wohngebiet bezeichnet worden, wären damit wesentlich niedrigere Schall- und Vibrationsgrenzwerte zur Anwendung gekommen. Das wiederum hätte Konsequenzen gegenüber den damaligen Gewerbetreibenden bezüglich des Schall- und Vibrationsschutzes gehabt. Offensichtlich wollte man aber den Gewerbetreibenden keine solch immensen Investitionskosten zumuten.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen, hat aber keinen Bezug zum anhängigen Verfahren und ist auch nicht abwägungsrelevant.	-	-
	<i>Sonstige Fragen</i> Problematisch erscheint uns direkt betroffenen Anwohnern	Der Hinweis ist insofern nicht abwägungsrelevant, da sich eine		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
04	eine Frage, die an sich nicht direkt mit dem Bauprojekt in Verbindung steht, aber durch dieses sehr wohl beeinflusst werden könnte. Hier geht es um die zukünftige Abwasserentsorgung für die bereits bestehenden Grundstücke. Im vergangenen Jahr wurde uns empfohlen, über die Anschaffung einer Kleinkläranlage nachzudenken, da ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung frühestens in ca. 15 Jahren zu erwarten ist. Wie vermutet werden darf, wird das zukünftige Wohngebiet auch an die Abwasserentsorgungsanlagen angebunden. Dadurch rückt eine anschlussfähige Kanalisation in räumliche Nähe. Es steht zu befürchten, dass wir Anwohner nach Fertigstellung des Wohngebietes doch noch zum Anschluss an das öffentliche Abwassernetz verpflichtet werden. Was wird dann mit den frisch errichteten Kleinkläranlagen? Die Kosten, die wir mit der Anschaffung der Anlage hatten, werden dann doch hoffentlich von der Stadt übernommen, oder können Sie uns schriftlich garantieren, dass eine Verpflichtung zum Anschluss an das öffentliche Abwassernetz bis zur vollständigen Abschreibung einer beschafften Kläranlage ausgesetzt wird? Wir gehen davon aus, dass diese Stellungnahme nicht nur als bloße Stellungnahme gegenüber der Stadt verstanden wird, sondern vielmehr auch als Aufforderung zu einer Stellungnahme der Stadt gegenüber uns Anwohnern.	Anschlusspflicht nicht als Folge der Bauleitplanung begründen lässt, sondern diese sich aus der Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus. Der zuständige Fachbereich hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass die bereits bestehenden Grundstücke Garteneck 1, 3, 5, 6, 7, 8 im Rahmen der Erschließung das neuen Wohngebietes, schmutzwasserseitig nicht mit erschlossen werden.	-	-
05	Hiermit möchte ich zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Garteneck“ eine Stellungnahme abgeben. Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben erschließt sich mir prinzipiell nicht, wie es überhaupt möglich ist, ein Wohngebiet direkt neben ein ausgewiesenes Ge-	Beide angesprochenen Bereiche, der Bereich Garteneck bebaut mit Wohngebäuden und der südlich, in einem Abstand von ca. 120 m gelegene gewerblich genutzte Bereich, der VEP Gewerbepark G.-		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
05	werbegebiet zu planen. Aufgrund der zahlreichen Bebauungspläne dieser Fläche in den letzten 25 Jahren wurde meine Familie mehrfach darüber belehrt, dass wir Anwohner neben einem Gewerbegebiet den Lärmschutzbedingungen eines Mischgebietes ausgesetzt sein müssen und dieses akzeptiert werden müsse. Wie kann es sein, dass zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet ein Wohngebiet geplant werden kann? Wie werden sich die neuen Anwohner bezüglich des Lärmschutzes verhalten als direkte Grundstücksnachbarn zum Gewerbegebiet? Des Weiteren möchte ich nochmal darauf hinweisen, dass der inzwischen ausgeprägte Baumbestand, auch selbst als	Hauptmann-Straße wurde aufgehoben, liegen im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach in beiden Bereichen nach § 34 BauGB. Im unbeplanten Innenbereich wird die grundsätzliche Bebaubarkeit von Grundstücken maßgeblich von der Umgebungsbebauung abhängig gemacht. Danach können Immissionen im Rahmen der Vorbelastung zumutbar sein, auch wenn sie in einem vergleichbaren nicht vorbelasteten Gebiet nicht hinnehmbar wären, wobei eine Gesundheitsgefährdung aber auszuschließen ist. Ausgehend von den Vorbelastungen kann aber nicht geschlussfolgert werden, dass es sich in Folge bei dem Gebiet um ein Mischgebiet handelt. Ob ein Gebiet in einem unbeplanten Innenbereich einem Gebiet der BauNVO entspricht, hängt davon ab, ob der Bereich nach der Art der Nutzung ein Gebiet der BauNVO zuordenbar ist. Es ist nicht begründbar, dass der mit EFH bebaute Bereich einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO entspricht. Mischgebiete sind im Wesentlichen gekennzeichnet durch das gleichberechtigte Vorhandensein von Wohnen und gewerblichen Nutzungen. An einer solchen Durchmischung fehlt es aber hier. Danach wird mit der geplanten Wohnbauflächenentwicklung der vorhandene dem Wohnen dienende Bereich abgerundet. Aufgabe der Bauleitplanung ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Dazu zählt auch die Sicherung des Belanges gesunde Wohnverhältnisse. Der Vorhabenträger hat eine Immissionsprognose erstellen lassen. Danach kann den Belangen entsprochen werden, wenn im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden, die eine ungehinderte Schallausbreitung unterbinden. Aus dem Planungsrecht lässt sich kein Schematismus ableiten, dass im Hinblick auf die einzelnen Gebietstypen, reines Wohngebiet, allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet diese nur in dieser Staffelung nebeneinander liegen dürfen und keines der „Zwischenglieder“ übersprungen werden darf. Bei der in Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche (Gärtnerei). In Folge der Nutzungs-	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
05	Wald bezeichnet, mit seinen angesiedelten Tieren, auch wenn nicht alle auf der roten Liste stehen, durchaus eine geeignete Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und bisherigem Mischgebiet darstellt.	aufgabe hat sich, ausgehend vom vorh. Baumbestand, der für die Schnittgründergewinnung genutzt wurde, auf Teilflächen Wald i. S. des Waldgesetzes entwickelt. Der Ausschluss von jeglicher Bebauung ist nur dann verhältnismäßig, wenn gewichtige öffentliche Belange dafür sprechen und diese den entgegenstehenden Eigentumsbelang überwiegen. Den Belangen des Naturschutzes wird dadurch entsprochen, dass nur eine Teilfläche einer baulichen Entwicklung in Anspruch genommen werden soll. Der Belang des Walderhaltes wird gegenüber den privaten Belangen des Grundstückseigentümers zurückgestellt.	-	-
	Zudem ist der Baumbestand nicht, so wie auf Seite 13 beschrieben, ca. 8 - 15 Jahre alt ist, sondern, zumindest teilweise, über 40 Jahre. Fotos haben dies dokumentiert. Auch sind nicht nur Kiefern und Birken vorhanden, sondern auch Douglasien, Fichten und Eichen, und daraus resultierend ein ausgeprägter Mischwaldbestand. Gerade dieser im nördlichen Bereich des Planungsgebietes bestehender wertvolle Wald soll abgeholzt werden.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird korrigiert.	-	X
	In dem Entwurf ist nicht eindeutig geregelt, wie mit den Anwohnerstraßen umgegangen wird, wenn sie denn dann doch von den Baufahrzeugen zerstört wurden. Denn eine mechanische Absperrung zur Verhinderung der Durchfahrt von Baufahrzeugen ist nicht vorgesehen. Es wird sicher den Anwohnern keine schriftliche Bestätigung erteilt werden, dass sie später nicht an den Kosten des Straßenausbaus beteiligt werden, der aktuell nicht von Nöten ist.	Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die geordnete städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich zu regeln. Die Anwohnerstraße ist als öffentlich gewidmete Straße durch jedermann im Rahmen der Widmungsverfügung nutzbar. Zur Wahrung der Belange der Anlieger wurde eine Tonnagebegrenzung angeordnet und umgesetzt, die den Schwerlasttransport regelt.	-	-
	Warum ist ein Fußweg ins Industriegebiet angedacht, welcher dann auf die Betriebsstraßen geführt würde und nicht eine Straße zum zügigen und kurzwegigen Abfließen des Verkehrs aus dem geplanten Wohngebiet?	Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an den südlich gelegenen gewerblich genutzten Bereich ist kein Planungsziel und auch nicht Gegenstand der planerischen Festsetzungen. Die Festsetzungen zur Verkehrsfläche dienen der Sicherung von Flächen, die für den zukünftigen Ausbau der Straße Garteneck benötigt werden. Die Festsetzung der Verkehrsfläche im südlichen Teil des Plange-		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
05	Eine auch nicht aufgegriffene Frage ist die Abwasserentsorgung. Wird für die jetzigen Anwohner der Straßen Johannes-Brahms-Straße und des Gartenecks eine Verpflichtung des Anschlusses ans öffentliche Abwassernetz natürlich mit entsprechenden Kosten entstehen? Im Jahr 2014 wurden die Anwohner noch motiviert, sich eine individuelle Kleinkläranlage einzurichten, da der Anschluss ans öffentliche Abwassernetz frühestens in ca. 15 Jahren erfolgen könnte. Weiterhin erschließt sich mit nicht, warum für den Lärmschutzwall nur eine Fläche reserviert wird, dieser aber nicht unmittelbar umgesetzt werden soll. Die Lärmbelastung unmittelbar angrenzend an das Industriegebiet ist ja schon aus heutiger Sicht vorhanden. Wie sollen die Lärmschutzwerte für ein Wohngebiet eingehalten werden? Oder ist der Bau eines Lärmschutzwalls nicht wirklich angedacht?	bietes dient der Sicherung der Fläche für einen Ausbau der Betriebsstraße.	-	-
		Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus. Das zuständige Fachamt hat mitgeteilt, dass die bestehenden Grundstücke Garteneck 1, 3, 5, 6, 7 und 8 im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes schmutzwasserseitig nicht erschlossen werden.	-	-
		Aufgabe des Bebauungsplanes ist es in seinem Geltungsbereich die zukünftige Bodennutzung zu regeln. Bezug nehmend auf die Belange des Immissionsschutzes wird im südlichen Teil des Plangebietes eine Fläche (Planzeichen 15.4 der PlanZVO) für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall festgesetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung der Lärmschutzwand geschaffen. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist Voraussetzung für die Entwicklung des Wohngebietes. Die Umsetzung der Maßnahme kann in Folge in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.	-	-
06	Wir erwarten für die Zeit der Baumaßnahmen, dass die Ordnungsbehörde Cottbus sicherstellt, Erreichbarkeit des Grundstückes Johannes-Brahms-Straße 2 zu Fuß als auch mit dem Kfz, insbesondere während der Zeit der Erschließung der Medien.	Die Erreichbarkeit vorhandener Grundstücke während der Bauphase muss gesichert werden. In Folge der Umverlegung bzw. Neuverlegung von Leitungen im öffentlichen Raum kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese aber eingeschränkt werden kann. Es obliegt dem Versorgungsträger die entsprechenden Regelungen in Abstimmung mit den Betroffenen zu treffen.	-	-
	Einhaltung der Bebauungsgrenzen und Höhen einschließlich der Dachenden der Häuser.	Ein Vorhaben ist planungsrechtlich zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.	-	-
	Einhaltungen der Ruhezeiten während der Baumaßnahmen.	Nach den Bestimmungen des Landesimmissionsschutzgesetzes		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
06		Brandenburg gilt eine gesetzliche Nachtruhe für die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. In dieser Zeit sind sämtliche Betätigungen verboten, die geeignet sind die Nachtruhe zu stören. Baustellen sind üblicherweise nicht ortsfest und wirken nur über eine begrenzte Zeit ein. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von Baustellen wurde daher ein eigenes Regelwerk, die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (VVBaulärmG) herausgegeben. Verantwortlich für den Lärmschutz auf einer Baustelle ist der Bauunternehmer. Ein umfassender Lärmschutz erfordert jedoch das gemeinsame Vorgehen aller am Bau Beteiligten bis zur Baufertigstellung, um eine mögliche Lärmvermeidung und Lärminderung nach dem Stand der Technik zu erzielen. Der Bauherr und seine Planer sollten gemeinsam bereits bei den Planungen und insbesondere bei der Ausschreibung darauf achten, dass die Probleme des Lärmschutzes berücksichtigt werden. Nach der VVBaulärm ist die Beurteilungszeit die Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr.	-	-
07	Wir sind der unmittelbarer nördliche Nachbar des zukünftigen Wohngebietes Garteneck. Das ganze Nachbargrundstück ist ein eingezäunter Schandfleck innerhalb von Cottbus. Die ehemalige Gärtnerei wurde in den frühen Jahren der ersten Planung abgerissen und nicht entsorgt. Es sind viele Bauschuttberge und Bauschutthaufen zu sehen, vermischt mit Resten von Schrott und einfach nur Müllhaufen. Wenn der Wald bleibt und der Zaun nicht mehr sein sollte wird zu dem vorhandenen Unrat nur noch mehr dazu kommen. Wir sehen in der Nachbarbebauung nur positive Aspekte und würden uns freuen wenn es endlich losgehen würde. Die derzeitigen Waldbäume in Richtung Süden nehmen uns nur die Sonne und wir haben über Monate nur Schatten auf unserem Grundstück. Mit dem Lärmschutzwall zum TKC-Gelände sehen wir eine Aufwertung unseres derzeitigen Grundstückes und auch unserer ganzen Wohnsiedlung.	Die Hinweise werden als Zustimmung zur geplanten baulichen Abrundung des Wohngebietes gewertet. Die Umnutzung der Waldfläche, die unmittelbar an das in Rede stehend Grundstück angrenzt, wird befürwortet. Auf die Besonderheit, dass sein Wohngebäude in einem sehr geringen Abstand zur Grundstücksgrenze wird er tlw. in seinen Grundstücksrechten „eingeschränkt“, hier Nutzung der Freiräume zur Erholung durch Verschattung. Der Hinweis wird als abwägungsrelevant gewertet, da durch die Verschattung der Grundstückseigentümer in der Ausübung seiner Grundstücksrechte ein-	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
07		geschränkt wird. Der Erhalt des Waldes wird gegenüber dem privaten Belang nach Sicherung von Belichtung und Besonnung zurückgestellt.	-	-
08	Der Gesamteindruck des Bebauungsplanes und der Abwägungsprotokolle ist für betroffene Bürger des Bereiches "Garteneck" erschütternd. Man kann feststellen, dass alle Belange und Wünsche des Bauherrn von Anfang an realisiert werden. Eine Zusammenarbeit zwischen Bürgern, Bauherrn und Stadtverwaltung existiert nicht. Fast alle Hinweise und Feststellungen von beteiligten Anwohnern werden ignoriert oder an andere Zuständigkeiten weitergeschoben. Zentrale Ansprechpartner und Zuständigkeiten gibt es nicht. "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf ein Minimum beschränkt"! Das Stadtentwicklungskonzept beruft sich auf die Erhaltung der Natur aber nicht auf die Zerstörung, wie in diesem Fall. Von Anfang an wurde die Information der betroffenen Bürger erschwert. Es wurde eine Zustimmung vom Bürgerverein Neu-Schmellwitz vorgegeben, mit Personen, die keinen Bezug zur Bebauung in Alt-Schmellwitz haben. Die Stellungnahme des Landesbetriebes Forst bzw. der unteren Forstbehörde erscheint als blanker Hohn.	Bestandteil eines jeden Bauleitplanverfahrens ist die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die Verwaltung hat im Verfahren die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele der Planung informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. In Folge erfolgte die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Bürger im Rahmen der Sprechstunden seine Belange vortragen kann. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Hinweise wurden hinsichtlich ihrer Abwägungsrelevanz geprüft, d. h. ein abwägungsrelevanter Belang besteht immer dann, wenn der Grundstückseigentümer in Folge der Planung Beschränkungen in seiner Grundstücksnutzung unterworfen wird. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine private Baumaßnahme. Der Klarstellung bedarf es dahingehend, dass es sich hier um den Bürgerverein Schmellwitz handelt, der auch die Balenage von Alt-Schmellwitz wahrnimmt. Im Übrigen erfolgte die Beteiligung des Bürgervereins analog der Beteiligung der OBR, die in der BbgKVerf geregelt ist. Hinweis ist nicht abwägungsrelevant.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
08	Ein Regionalplan ist zurzeit ausgesetzt und es existiert nur ein Entwurf von 1999.	Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 298.02.2014 beteiligt worden. Im Übrigen hat die Landesregierung am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B beschlossen.	-	-
	Die Zustimmung zu Allem ist unverständlich. Uralter Kiefernwald (mindestens 60 Jahre alt) wird mit 15 Jahren angegeben. Der Kiefernwald existiert seit meiner Kindheit, und ich bin jetzt 65 Jahre alt. Alle anderen Bäume werden wesentlich jünger gemacht oder gar nicht erwähnt (Douglasien).	Der Hinweis auf das Alter wird z. K. genommen und die Begründung angepasst. Bei dem in Rede stehenden Baumbestand handelt es sich um ehemals zur Schnittgrüngewinnung durch die Gärtnerei angepflanzten Baumbestand. Die Waldeigenschaft hat sich in Folge der Nutzungsaufgabe erst entwickelt.	-	X
	Eine Bebauungsänderung zur Erhaltung des Altwaldes wird grundsätzlich abgelehnt, obwohl es Hinweise dazu gibt (siehe Schreiben und Entwürfe von Herrn Steinberg).	Im Rahmen der Abwägung wurden die Anregungen und Hinweise, die in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurden, geprüft, auch das in Rede stehende Konzept. Einer Verschiebung der Bauflächen an das Gewerbegebiet heran stehen im Wesentlichen die Belange des Immissionsschutzes, die wirtschaftlich nicht vertretbaren höheren Aufwendungen für den Lärmschutz entgegen.	-	-
	In den CEF-Maßnahmen wird zitiert: "Eine ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist eigentlich nicht erfüllt. Der Artenschutz scheitert am Alternativprogramm"! Was sollen diese Aussagen? Die Darstellung des "entwickelten Waldes" entbehrt jeder Grundlage.	Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stehen der Bauleitplanung grundsätzlich nicht entgegen. Es kommt für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit darauf an, ob die Verwirklichung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen durch die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung ermöglicht werden kann. Ist die Befreiungslage, wie im vorliegenden Fall gegeben, ist es der Gemeinde nicht aus Artenschutzgründen verwehrt, in diese „hineinzuplanen“.	-	-
	Weiterhin ist die Erfassung der Tierpopulation in Bezug auf Artenschutz sehr bedenklich. Es werden Artenschutzmerkmale angeführt: - zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses - zumutbare Alternative nicht gegeben - keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes	Die Festlegung des Prüfungsrahmens erfolgte zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Gutachter. Bei den vom Einwender vorgetragenen „Artenschutzmerkmalen“ handelt es sich um die Sachverhaltsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
08	Alle diese Punkte betreffen den Bebauungsplan und müssten somit zum Schutz führen, aber die Realisierung sieht anders aus. Es wurden zwar zahlreiche Vögel und Kleintiere festgestellt, aber das Ergebnis zweifeln viele Anwohner an. Eine Prüfung an 6 Tagen ergibt nur ein unvollständiges Zufallsbild. Weiterhin wurden Experten befragt. Wer? Die einzigen Naturvertrauten sind die benachbarten Anwohner, die über das Vorhandensein der Tiere Auskunft geben könnten, auch über die mit Sicherheit vorhandenen Fledermäuse. Die betroffenen Bürger wurden nicht befragt. Die Beispiele: eine Elster, eine Krähe, zwei Tauben, kein einziger Sperling - einfach viel zu wenig.	Der Gesetzgeber hat den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege gegenüber den andern im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belangen keinen abstrakten Vorrang eingeräumt. Mittels einer Populationsanalyse wurden <u>die planungsrelevanten Arten</u> ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten, zum Zeitpunkt der Abschätzung ausgebildeten Habitatsituation mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Bezug nehmend auf den Hinweis zu Fledermäusen wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgeführt, dass es kein Nachweis für Winterquartiere gab.	-	-
	Das natürliche Verbreitungsgebiet soll nicht abnehmen und ein Überleben der Population gesichert werden. Das ist mit der Vernichtung des Altbestandes nicht möglich. Der Hinweis, die Tiere könnten sich ja in Richtung Saspow verziehen, ist einfach nicht vertretbar. Die angeführten Maßnahmen zur Waldumwandlung bzw. zur Anpflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind viel zu gering und führen zu keinerlei Naturerhaltung. Wo sollen die Ersatznistkästen angebracht werden, wenn keine großen Bäume mehr da sind? Wer überwacht die Natur während der Bautätigkeit?	Der Artenschutzfachbeitrag regelt den Umfang der Maßnahmen die erforderlich sind, um die Planung umzusetzen. Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes die Nistkästen lagemäßig zu verorten. Das Anbringen der Nistkästen wird in Folge vertraglich geregelt.	-	-
	Ein Teil der Tiere wurde wahrscheinlich durch die vorgezogenen Vorbereitungsarbeiten schon verstört bzw. vertrieben.	Bei der Erfassung der Arten kommt es nicht darauf an zu ermitteln welche wann vorhanden waren, sondern welche Arten sind zum Zeitpunkt der Erfassung am Standort nachweislich.	-	-
	Eine Kulturpflege besteht im Programm nur für fünf Jahre. Es könnten noch zahlreiche weitere Probleme in Bezug auf Natur und Umwelt angeführt werden. Dass keine grundsätzliche Maßnahme zur Erhaltung des Altwaldes zu erkennen ist, bleibt unverständlich.	Die Ersatzaufforstung erfolgt nach den für den Landeswald jeweils geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards.	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
08	Die Abwägungsprotokolle müssten eigentlich Abschmetterungsprotokolle heißen. Auf Grund von "planerischen Festpunkten" muss sich die Tierwelt verziehen! Da vorauszusehen ist, dass sich trotz aller Bedenken, Hinweise und Empfehlungen nichts an den von Anfang an feststehenden Bauplänen ändern wird, kann man nur resümieren, der betroffene Bürger hat keine Chance der Einflussnahme auf Natur und Tierwelt. Viele betroffene Anwohner dieses Bereiches haben bereits resigniert und aufgegeben, sich zu den Bebauungsplänen zu äußern. Der Beweis für ähnliche Verfahrensweisen ist u. a. in der niedrigen Wahlbeteiligung zu finden.	Abwägung heißt alle öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer sind immer dann berührt, wenn ihre Grundstücksnutzung durch die Planung beeinträchtigt wird. Das Abwägungsgebot ist eine objektive Verpflichtung für die die Bauleitplanung betreibende Gemeinde. Sie gewährt den Planbetroffenen ein Recht auf gerechte Abwägung, allerdings nur in Bezug auf seine von der Bauleitplanung betroffenen privaten Belange. Das subjektive Recht eines von der Bauleitplanung Betroffenen gilt im Rahmen des Abwägungsgebotes nur mit Einschränkungen. Im Rahmen der Abwägung sind auch die Belange des Grundstückseigentümers der im Plangebiet gelegenen Grundstücke zu berücksichtigen.	-	-
09	Vielen Dank für die Einräumung der Möglichkeit nach Anfrage, sich als Bürger bzw. Verbandsvertreter noch bis Ende des Februars 2015 unter Wahrung sämtlicher Fristen zu der oben genannten Thematik äußern zu können. Vorab wollen wir als Verband darlegen, dass wir uns grundsätzlich freuen, dass Bauunternehmer in unserer Stadt als wichtige Leistungsträger der Gesellschaft mit Risikobereitschaft reell investieren und damit einen wichtigen Beitrag zu Lebensbedingungen und wirtschaftlicher Entwicklung vor Ort leisten. Ebenso behalten wir uns aber auch vor, die Bauvorhaben in Bezug auf Flächeninanspruchnahme mit dem mehr oder weniger korrelierenden Zielkonflikt Naturschutz auf verschiedenen Standorten abzugleichen und unsere Meinungen und Empfehlungen im Sinne einer gemeinsamen Gestaltung unseres Lebensraumes „Stadt Cottbus“ wie auch hier folgend mitzuteilen. Die zur Bebauung in Teilbereichen vorgesehene Fläche			

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
09	genannt „Garteneck Schmellwitz“ stellt eine aus mehreren Grundstücksflächennummern zusammengesetzte Rechteckform dar, welche etwa zur Hälfte mit Wohngebäuden und den zugehörigen Umsäumungsflächen (Freiflächen zur Gartengestaltung, Garagen, Wege) wie im Plan dargestellt bebaut und gestaltet werden soll. Eine mittige Straße mit den entsprechend notwendigen Versorgungsmedien ist zugehörig geplant. Die Häuser liegen naturgemäß beidseitig sodann an diesen Straßenverlauf an. Die gesamte Fläche ist laut Bauleitplanung im mit Entwicklungszielen bedachten Flächennutzungsplan des Jahres 2003 als Mischgebietsfläche konkretisiert ausgewiesen. Die Wohnbebauung soll nach bisherigen Planungen wegen des sich im südlichen Teils angrenzenden Industriegebietes „TKC“ um Abstände einzuhalten, ausschließlich im nördlichen Teilbereich etabliert werden. Weitere Bebauung zur Entwicklung zum Mischgebiet wie Gewerbe, ist vorerst nicht vorgesehen und soll so wie wir immer wieder vernommen haben, auch nicht mehr geschehen, sondern die bestehende Freifläche weiterhin überwiegend der Natur zur Entwicklung überlassen bleiben. Bei der Inanspruchnahme sich ergebender notwendiger „Waldausgleich“ soll auch auf diesem weiterhin bleibenden „Naturstandort“ (mit ehemaligem Militärbunker) durch Anpflanzung geschehen.	Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist die Gesamtfläche als Mischbaufläche dargestellt. Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, Stand Vorentwurf, wurden die Entwicklungsziele modifiziert. Danach soll das vorhandene Wohngebiet behutsam abgerundet und ein auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlicher Abstand i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen dem Wohnen und dem südlich gelegenen faktischen Gewerbegebiet gewahrt werden. Der in Ansätzen vorhandene Waldbestand soll durch Aufforstungsmaßnahmen aufgewertet und ergänzt werden.	-	-
	Das Gebiet ist als naturschutzfachlich zu betrachtendes Ökotop überwiegend gekennzeichnet von einem dichten etwa 40- bis 70jährigen Mischwaldbestand mit umgrenzten Randbuschwerk im Norden, einer Freifläche der günstigerweise noch nicht stattgefundenen Waldentwicklung im Mittelbereich und einem Bereich mit aufgelockertem busch- und strauchartigen Strukturelementen im südlichen Abschnitt. An den Randbereichen haben sich ebenso Baum- und Strauchvegetation sowie teilweise kompakte Brombeerfragmente in Freiflächenbereichen entwickelt. Im Norden sind zudem aus dem Abriss der alten Gärtnereigebäude vor etwa 30	Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine ehemalige gewerblich durch eine Gärtnerei genutzte Fläche. Nördlich, entlang der Baugebietsgrenze, sind Kiefern, Fichten, Douglasien und Tanne aufgepflanzt worden, die ursprünglich als Schnittgründergewinnung dienten. Im westlichen Bereich steht ein ca. 60jähriger Kiefernbestand, ergänzt durch Anflugbirken und wenigen Stieleichen. Für die Bereiche hat die untere Forstbehörde die Waldeigenschaft festgestellt. Die ehemals gärtnerisch genutzten Flächen, Gewächshäuser, haben sich in Folge sukzessiv entwickelt. Die brachfallenden Flächen ehemaliger Gewerbebestandort, wie hier beispielhaft die Fläche der Gärtnerei, Standorte der sozialen Infrastruktur und des Wohnungsbaus beeinträchtigen zunehmend den Erhalt einer kompakten Stadt. Dadurch gehen stadtökonomisch angemessene und wirtschaftliche Strukturen verloren, die Kosten von überdimensionierten Systemen und Einrichtungen tragen Allgemeinheit und Stadt. Um dem entgegenzuwirken hat die Stadt Cottbus im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung im INSEK, Querschnittsziel bzw. Grundsätze benannt. Die Umsetzung der Entwicklungsziele orientiert sich an räumlichen Leitbildern und ist als Doppelstrategie angelegt. Schwerpunkt bildet die Innenstadt-	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
09	Jahren für den Naturschutz wertvolle Bauschutthaufen entstanden. Seit etwa einem Jahr sind weitere (für Naturschutz sehr wünschenswerte) der Sonneneinwirkung ausgesetzte Rohbodenbauschutthaufen für Sukzessionsprozesse und als Reptilienlebensräume vorhanden, wozu neue Ablagerungen führten. In unmittelbarer Umgebung der beschriebenen Fläche befindet sich eine ausgedehnte Gartensparte, lockere Wohnbebauung und eine nicht mehr intensiv bewirtschaftete Industriefläche, welche vorwiegend aus dem ehemaligen Cottbuser Textilkombinat hervorging. All diese „Randbedingungen der Nachbarschaft“, aber auch die Sukzessionsentwicklung auf der Fläche selbst, lassen schon „beim ersten Blick darauf schließen“, dass bei dem zur Bebauung vorgesehenen Grundstück in Bezug auf Lebewesen „viele zu erwarten ist“. Ein nun vorliegender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Ingenieurbüros PROKON zeigt schon bei der Betrachtung weniger Teiluntersuchungsbereiche/-indikatoren eine große Fülle an Lebewesen und Beziehungen des Zusammenwirkens der Tierarten untereinander auf. Beispielsweise sind nur auf dieser Fläche 22 Brutvogelarten und vielen weiteren Vögeln dient dieses Gebiet der Nahrungsaufnahme. Für das Anlegen von Brutstätten benötigen die Vögel bestimmte Strukturen auf Baum-, Busch- oder Bodenbereich und auch viel Ruhe, besonders von heutigen antropogenen Einflüssen. Aber auch ein breites Nahrungsangebot von der Umgebung, damit jede Art ihre Jungtiere mit den notwendigen verschiedenen Pflanzen- und Tiernahrungsbreien versorgen kann, ist notwendig und es scheint auch vorhanden zu sein. Ebenso sind, (man glaubt es kaum), 4 Bauten der roten Waldameise sowie Füchse, Steinmarder und Feldhasen und eine große Anzahl von Eichhörnchen zu sehen. Fledermausbestände sind zudem sehr wahrscheinlich und Zauneidechsenvorkommen sind wohl möglich noch nicht entdeckt worden. Spätestens schon an dieser Stelle, muss aufgezeigt und	entwicklung, d. h. die Sicherung und Stärkung der nachgefragten innerstädtischen Lagen, die Schaffung von eigentumsfähigen Strukturen durch die Aktivierung von Brachfläche bei gleichzeitigem Rückbau von außen nach innen. Für den Bereich Schmellwitz Mitte wurde u. a. als ein Entwicklungsziel und –leitbild der Erhalt, die Stabilisierung und die Aufwertung als zukunftsfähige Quartiere mit preiswertem Wohnraum festgelegt, wobei ein Handlungsschwerpunkt die Ergänzung des Wohnungsangebotes durch eigentumsorientierte Wohnformen darstellt. Das Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich somit aus den städtebaulichen Konzepten der Stadtentwicklung sowohl auf der gesamtstädtischen Ebene, aber auch aus den teilräumlichen Konzepten. Planungsziel ist hier eine behutsame Abrundung des vorhandenen Wohnstandortes. Der Gesetzgeber hat zur Erleichterung von Planungsvorhaben mit der Baurechtsnovelle 2007 ein beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB) eingeführt. Das Gesetz benennt als Beispiel der Innenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Das rechtspolitische Ziel, das mit § 13 a BauGB angestrebt wird, ist eine Begünstigung einer Entwicklung des Gemeindegebietes nach innen. Diesem Ziel liegt die Leitvorstellung zu Grunde einer Siedlungsentwicklung in die Fläche und das Umland und damit auch einer Zersiedlung entgegenzuwirken. In dem Verfahren wird auf die Durchführung der förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Umweltauswirkungen sind nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen wären, wie hier die Belange des Immissionsschutzes. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. von § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine allgemeine Kompensationspflicht besteht nicht, dies kann auch nicht durch Vertrag dem Eigentümer übergeholfen werden. Der Artenschutz ist als einfacher Umweltbelang in der Abwägung zu berücksichtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan in Bezug auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kann nicht begründet werden, da das Gebiet in keinem der in der Rechtsvorschrift benannten Gebiete liegt. Die Gemeinde hat mittels einer Populationsanalyse, in Abstim-		

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
09	kann mit Freude festgestellt werden, dass hier beeindruckende für uns kaum ersichtliche Lebensbeziehungen in Anbetracht der breiten Streuung der gesehenen Indikatorarten vorhanden sein müssen. An nur sehr wenigen Stellen in unserem Landstrich und noch weniger in zerschnittenen Städten dürfte eine solche große und diverse Anzahl von Lebensformen und Entwicklungsmöglichkeiten in einem Stadtgrundstück noch vorhanden sein. Wir bezeichnen deshalb als Verband das Garteneck als einen „ Hotspot der Biodiversität in Cottbus“ und werden auch weiterhin für seinen Erhalt eintreten. Wir beziehen uns unter anderem hierbei auf den Gesamtlebensraum und der umfangreichen Artenzahlen und noch viel komplizierteren Beziehungsgefüge, unabhängig davon ob derzeit schon eine Art der Roten Listen gefunden wurde. Ebenso wird immer wieder in unserer Verbandstätigkeit von an der Natur interessierten Personen die Frage aufgeworfen, ob z. B. nur Vögel einen Wert haben, welche auf einer Roten zu finden sind. Als Beispiel nennen wir hierzu einmal die empfindliche Mönchsgrasmücke, welche gerade in Cottbus in den letzten 10 Jahren oft ohne wirklichen Grund durch brachiale Lebensraumzerstörung öfter weichen musste. Die vorgesehene Bebauung mit 17 Ein- und Zweifamilienhäusern und Zubehörbauten mit zu erwartender enormer Versiegelungstätigkeit, stellt einen nicht zu unterschätzenden Eingriff in diese Fläche in Bezug auf diese Lebensräume und Arten ein. Sehr sicher ist, dass sich nicht nur der Lebensraum für die Entwicklung von Tieren und Pflanzen durch die vorgesehenen Tätigkeiten an dieser Stelle verkleinert, sondern alle sensiblen Beziehungsgefüge des Zusammenlebens dieser vorhandenen Ökogemeinschaft (auch außerhalb des Grundstücks des Garteneckes), würden sich drastisch verändern. Dem ungebremsten Artenschwund durch Lebensraumverlust wird, und das ist kaum zu bestreiten, gerade auch dort sehr schnell „zum Vorschein treten“. Und dies wird noch schneller verstärkt	mung mit der zuständigen Naturschutzbehörde, <u>die planungsrelevanten Arten</u> ermittelt, deren Vorkommen unter Berücksichtigung der konkreten, zum Zeitpunkt der Abschätzung ausgebildeten Habitatsignung mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 42 Abs. 1 BNatSchG. Die zuständige Behörde hat der Planung zugestimmt und eine Ausnahmegenehmigung erteilt, so dass der Verbotstatbestand der Planumsetzung und somit der Rechtmäßigkeit nicht entgegengehalten werden kann. Artenschutzrechtliche Bedenken können bei Einhaltung von im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher formulierten Vermeidungsmaßnahmen nicht begründet werden. Die genannten Vermeidungsmaßnahmen stehen auch nicht der Festsetzung von Wald im südlichen Plangebiet entgegen. Die Integration der im Bebauungsplan festgesetzten CEF Maßnahmen in die Waldfläche stehen der Waldnutzung nicht entgegen. Der Forderung des BUND den Waldausgleich zu Gunsten des Erhalts der offenen Fläche nicht im Plangebiet zu realisieren, sind mit den Belangen des Eigentümers abzuwägen. Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart und der damit verbundene Waldausgleich sind im LWaldG geregelt. Die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung sind auszugleichen. Gem. § 1 und 8 LWaldG i. V. mit der Walderhaltungsabgabenverordnung ist der Wald hinsichtlich seiner flächigen Ausdehnung zu erhalten. Daraus folgend wird als Ersatz regelmäßig eine flächengleiche Erstaufforstung geeigneter Grundstücke gefordert. Der Eigentümer hat berechtigtes Interesse, das sich auch aus der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme begründet, den Waldausgleich auf Flächen durchzuführen, die sich in seinem Eigentum befinden, da er über keine weitere Flächen im Stadtgebiet verfügt. Der Abgleich der Waldumwandlung durch Zahlung einer Walderhaltungsabgabe steht den Zielen der Stadt Cottbus, danach soll die Waldanspruchnahme im Stadtgebiet ausgeglichen werden. Zahlungsempfänger der Walderhaltungsabgabe ist nicht die Stadt Cottbus, sondern die untere Forstwirtschaftsbehörde, die auch über die Ver-	-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
09	dadurch, da dieses Stück heute schon ein kaum mehr vorhandenes, aber noch ausreichendes Fragment ist, wo sich die hiesige Tierwelt wegen schon vieler fehlender Lebensräume ringsum zusammengedrängt hat. Wir verweisen darauf, dass z. B. Gartenanlagen welche in unmittelbarer Umgebung zu finden sind, meist trotz dem Anschein von Grün wenig Arten aufweisen. Dies bedeutet, dass sie beispielsweise für viele verschreckte Vogelarten, dem Steinmarder oder Fuchs sicher nicht als Lebensraum dienen können. Umso mehr profitieren die Naturfans unter den Gärtnern von der Naturfläche „Garteneck“, aus der viele kurzzeitige Besucher des Gartens noch kommen. Womit wir wieder bei den Artenzahlen auf diesem kleinen Gebiet wären... Dieser Eingriff würde somit unausweichlich wieder einmal einen nicht unerheblichen und keinesfalls langfristig mehr auszugleichenden Schaden in unserem Lebensraum Stadt bringen, was vielen Beteiligten schon heute bewusst ist. Angesichts dieses Umstandes machen wir als Naturschutzverband dringlichst darauf aufmerksam, dass gerade in Cottbus viele Flächen auch im zu verdichtenden Innenstadtbereich frei von Bebauung sind, welche durch eine neue Bebauung naturschutzfachlich viel weniger Schaden nehmen würden, als beim Eingriff in diesen wertvollen mit Leben geballten strukturreichen Gesamtlebensraum! Ohne die derzeitige Situation zu verkennen, bei welcher Flächen, nicht wie bei unseren reellen Bauunternehmern als wichtige Leistungsträger unserer Gesellschaft wirklich als Bauland genutzt werden, sondern oft allenfalls eine längerfristige Kapitalanlage oder Spekulationsanlage darstellt, bitten wir trotzdem gemeinsam dafür einzutreten, nicht die letzten wertvollsten „Hotspots der hiesigen Biodiversität“ zu bebauen. Wir plädieren als gesellschaftlicher Verband dafür, sich für neues Bauland in Cottbus gemeinsam einzusetzen! Wir werden deshalb als BUND angesichts dieser Situation, dass Flächen vorhanden sind, aber nicht bebaut werden kön-	wendung der Zahlung befindet. Danach ist die untere Forstwirtschaftsbehörde nicht verpflichtet, die finanziellen Mittel zum Waldausgleich auf dem Gebiet der Stadt Cottbus einzusetzen. Die Verwendung der Abgabe zur Anlegung von Vogelschutzhecken durch den BUND erfüllt nicht die o. g. Anforderungen, die sich aus dem Waldgesetz hinsichtlich des Ausgleiches ergeben. Weiterer Untersuchungen zu Habitatbeständen bedarf es nicht. Im Artenschutzgutachten wurden entsprechende Hinweise vorgetragen.	-	-
			-	-

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
09	nen, dafür einstehen dass eine Dynamik im Sinne der wirklichen Unternehmer eintritt, welche dazu führt, dass wieder und auch erschwingliches Bauland zur Verfügung steht. Dabei soll das Maß sein, dass gerade die „Bauunternehmer als die aktiven Gestalter“ auch in Zukunft auf den für uns als Naturschutzverband verkraftbaren Flächen noch gute Gewinne erzielen können. Der Erhalt von Naturflächen für die Zukunftsgestaltungsmöglichkeiten folgender Generationen in Cottbus ist uns hierbei als moralisches Ziel wichtig. Wir bitten deshalb als Verband nachdrücklich, formell durch die Behörde keine Ausnahme nach §45 BnatSchG bei Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. zu erteilen, da keine zwingenden Gründe öffentlichen Interesses bestehen dürften, unbedingt Gebäude auch auf der Fläche des Garteneckes in Schmellwitz errichten zu müssen, sowie viele zumutbare Alternativen in Cottbus mit vielen guten zur Bebauung nutzbaren Freiflächen vorhanden sind. Empfehlungen fürs Garteneck: Als BUND Cottbus empfehlen wir, dieses Gebiet als eine Fläche mit naturschutzfachlichen Zielen auszuweisen. Dabei könnte das Garteneck z. B. nach Erwerb für den Ausgleich von naturschutzfachlichen Ersatzmaßnahmen der Stadt und anderen interessierten Unternehmen zur Verfügung stehen. Angebracht wären hierauf Aktivitäten des praktischen dynamischen Naturschutzes (z. B. regelmäßige Aufwuchsbeseitigung) im wünschenswerten Freibereich, um die Teillebensräume sowie den Gesamtlebensraum auf dieser Fläche als Rückzugsort zu erhalten. Abzusehen ist von Prozessschutz auf der Gesamtfläche, bei welchem ein dichter Waldbestand nach ein paar Jahren zu erwarten wäre. Empfehlenswert ist, zudem vorhandene finanzielle Förderprogramme (z. B. Vertragsnaturschutzprogramme über meist 5 Jahre), abzuschließen mit welchen die Bemühungen zum Naturschutz jährlich honoriert werden. Weitere Anmerkungen:			

Ifd. Nr.	Anregung	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			B-Plan	Begrün.
09	Zusätzliche Untersuchungen zu Fledermausvorkommen und Zauneidechsen Garteneck, auch unter Berücksichtigung als Nahrungshabitate wären anzudenken. Wenn eine Bebauung, auch ohne für uns nachvollziehbare Gründe, durchgeführt werden sollte, bitten wir, keinesfalls den Waldausgleich vor Ort auf der Fläche des „Garteneckes“ durchzuführen, damit die sonnigen Teillebensräume keinesfalls gefährdet werden. Empfehlenswerter wäre es für uns als Verband in Cottbus mittels Geldleistungen die verlorene Waldfläche durch wieder anzulegende Vogelschutzhecken, im sehr in den letzten Jahren in „Mitleidenschaft“ gezogenen Innenstadtgebiet auszugleichen. Empfehlenswerte Standorte sind die von natürlicher Struktur ausgeräumten Bereiche, wie beispielsweise vor und hinter dem neuen Stadthaus sowie am Ostrower Platz und als Begleitgrün bei ruhigen Straßenbereichen.			