

Stadt Cottbus

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

Abwägungsprotokoll

Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, Stadtämter

Grundlage	Planfassung	
	Verfahrensschritt	Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, Stadtämter (gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB))
	Aufforderung zur Stellungnahme (Behörden)	28.02.2014 (per Mail), 03.04.2014 (per Post)
	Fristsetzung (Behörden)	14.06.2014
	Aufforderung zur Stellungnahme (Stadtämter)	
	Fristsetzung (Stadtämter)	
	Stellungnahmen berücksichtigt bis zum	30.04.2014

SVV Beschlussvorlage
BBP Cottbus Nr. N/32/98 „Wohngebiet Garteneck“
Auslegungsbeschluss
Anlage 3

Stadt Cottbus, Bebauungsplan „Wohngebiet Garteneck“

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über **alle beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden**. Im Weiteren werden nur die Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt.

lfd. Nr.	beteiligte Stelle	Abteilung	Ort	Stellungnahme vom
01	Stadtverwaltung Cottbus	FB 61 Stadtentwicklung	Cottbus	10.04.2014
02	Stadtverwaltung Cottbus	FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	Cottbus	01.04.2014
03	Stadtverwaltung Cottbus	FB 23 Immobilien	Cottbus	-
04	Stadtverwaltung Cottbus	FB 32 Ordnung und Sicherheit	Cottbus	-
05	Stadtverwaltung Cottbus	FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	Cottbus	07.04.2014
06	Stadtverwaltung Cottbus	FB 63 Bauordnung	Cottbus	02.04.2014 07.04.2014
07	Stadtverwaltung Cottbus	Amt 70 Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	-
08	Stadtverwaltung Cottbus	Stabsstelle Wirtschaftliche Schwerpunktprojekte	Cottbus	-
09	Stadtverwaltung Cottbus	FB 72 Umwelt und Natur	Cottbus	03.04.2014
10	Stadtverwaltung Cottbus	FB 37 Feuerwehr	Cottbus	04.04.2014
12	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	Regionale Planungsstelle	Cottbus	
13	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Bodendenkmalpflege	Zossen/OT Wündorf	06.03.2014
14	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Denkmalpflege	Zossen/OT Wündorf	-
15	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg	Kampfmittelbeseitigungsdienst, Verwaltungszentrum B	Zossen/OT Wündorf	-
16	Polizeipräsidium Frankfurt/Oder	Schutzbereich Cottbus/Spree-Neiße	Cottbus	10.03.2014
17	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	Regionalabteilung Süd	Cottbus	04.04.2014
18	Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde	Oberförsterei Cottbus	Peitz/ Drachhausen	03.04.2014
19	Landesamt für Bauen und Verkehr	Ast. Cottbus	Cottbus	10.03.2014
20	Amt Peitz		Peitz	27.03.2014

21	Großgemeinde Kolkwitz		Kolkwitz	26.03.2014
22	Landkreis Spree-Neiße, Dezernat I, Bau und Planung	Sachgebiet Bauleitplanung	Forst	10.03.2014
23	Industrie- und Handelskammer		Cottbus	-
24	Handwerkskammer Cottbus		Cottbus	-
25	Cottbusverkehr GmbH		Cottbus	28.02.2014
26	Stadtwerke Cottbus GmbH		Cottbus	02.04.2014
27	Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG		Cottbus	21.03.2014
28	Verbundnetz Gas AG	Technische Anlagendokumentation, Hauptreferat Genehmigungswesen	Leipzig	20.03.2014
29	SpreeGas AG	Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH (vertr.d. NBB Berlin)	Cottbus/ Berlin	13.03.2014
30	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH		Cottbus	04.04.2014
31	Deutsche Post AG, NL Produktion	BRIEF KOMMUNIKATION	Cottbus	13.03.2014
32	Deutsche Post AG	Bau- und Immobiliencenter	Berlin	15.03.2014

1. Übersicht der Träger öffentlicher Belange/Behörden, die auf Grund der Abforderung vom 28.03.2011 keine Stellungnahme abgegeben haben:

Die in der nachfolgenden Übersichtsliste zusammengefassten berührten Träger öffentlicher Belange /Verwaltung haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme abgegeben. Die Stadt Cottbus geht davon aus, dass die Planung, die von diesen Stellen wahrzunehmenden Belange entweder nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.

lfd. Nr.	beteiligte Stelle	Abteilung	Ort	Abforderung vom
03	Stadtverwaltung Cottbus	FB 23 Immobilien	Cottbus	
04	Stadtverwaltung Cottbus	FB 32 Ordnung und Sicherheit	Cottbus	
07	Stadtverwaltung Cottbus	Amt 70 Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	Cottbus	
08	Stadtverwaltung Cottbus	Stabsstelle Wirtschaftliche Schwerpunktprojekte	Cottbus	
12	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald	Regionale Planungsstelle	Cottbus	
14	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	Abteilung Denkmalpflege	Zossen/OT Wünsdorf	

15	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg	Kampfmittelbeseitigungsdienst, Verwaltungszentrum B	Zossen/OT Wünsdorf	
23	Industrie- und Handelskammer		Cottbus	
24	Handwerkskammer Cottbus		Cottbus	

2. Übersicht der berührten Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens dem Bebauungsplanentwurf ohne Hinweise und Anregungen zugestimmt haben: (Die Stellungnahmen werden nicht in die Abwägung eingestellt.)

Ifd. Nr.	beteiligte Stelle	Abteilung	Ort	Stellungnahme vom
02	Stadtverwaltung Cottbus	FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	Cottbus	01.04.2014
11	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg	GL 4	Cottbus	27.03.2014
19	Landesamt für Bauen und Verkehr	Ast. Cottbus	Cottbus	10.03.2014
20	Amt Peitz		Peitz	27.03.2014
21	Großgemeinde Kolkwitz		Kolkwitz	26.03.2014
22	Landkreis Spree-Neiße, Dezernat I, Bau und Planung	Sachgebiet Bauleitplanung	Forst	10.03.2014
25	Cottbusverkehr GmbH		Cottbus	28.02.2014
28	Verbundnetz Gas AG	Technische Anlagendokumentation, Hauptreferat Genehmigungswesen	Leipzig	20.03.2014
29	SpreeGas AG	Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH (vertr. d. NBB Berlin)	Cottbus/ Berlin	13.03.2014
31	Deutsche Post AG, NL Produktion	BRIEF KOMMUNIKATION	Cottbus	13.03.2014
32	Deutsche Post AG	Bau- und Immobiliencenter	Berlin	15.03.2014

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
01	Die planerische Zielrichtung, die dem Vorentwurf zu o. g. Plan zugrunde liegt, ist mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan ist daher im Wege der Berichtigung anzupassen. Die stadttechnische Erschließung ist mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.	Die Anregungen und Hinweise werden in den Planentwurf eingestellt. Die Benachrichtigung des FNP erfolgt durch den FB Stadtentwicklung.	x	x
	Beim Ausbau der privaten Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche sollte der Begegnungsfall LKW/PKW Beachtung finden. Die Fahrbahn sollte mindestens 4,75 m betragen. Die Ausbildung der Anbindung der Privatstraße an die öffentlichen Verkehrsflächen hat unter Beachtung der Schleppkurven für ein 3-achsiges Müllauto/Feuerwehrauto zu erfolgen.	Die Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gehört. Die Anregungen und Hinweise wird der Vorhabenträger in die Erschließungsplanung einstellen.	x	x
	Die Begründung ist in Folge fortzuschreiben. In dem Zusammenhang bedarf es in einigen Ausführungen der Klarstellung. S. 1 Vorbemerkungen: § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) S. 4 Übergeordnete ...: Im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus. Änderung ist die Fläche des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt . S. 6 Geplante Nutzung: – Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2020 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 27.02.2008) – Konzept zur zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.2010) Stadumbaustrategiekonzept Cottbus 2020 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.11.2010) Abs. 4: reines Wohngebiet durch allgemeines Wohngebiet ersetzen Bezug nehmend auf den Absatz zur Nachfrage an Wohnen in Einfamilienhäusern bitte nachfolgenden Baustein verwenden:	Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche erfolgt unter Beachtung der Hinweise. Die Festsetzungen zur Verkehrsfläche werden so getroffen, dass mit der Erschließungsplanung die Nachweise erbracht werden können. Die nachfolgenden Hinweise zur Fortschreibung der Begründung wurden beachtet.	x	x

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
01	Den stadtentwicklungspolitischen Zielen folgend, sollen an einem Standort mit Perspektive und in zentraler Lage die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf einer bisherigen Brachfläche ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, Wohneigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern zu bilden. Die Nachfrage nach Wohnen in Eigentum wird zukünftig weitgehend konstant bleiben, denn das Wohneigentum wird weiterhin als zentrales Element der privaten Vermögensbildung von großer Bedeutung sein. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung wird im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser von einem Neubaupotential von 1,0 bis 1,1 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner ausgegangen. Die entspricht in den Jahren 2015 – 2020 einem Neubaupotential in diesem Segment von 500 – 630 Wohneinheiten. Mit der Weiterführung des Planverfahrens sind in Folge verbindliche Aussagen zum Waldersatz zu treffen. Zielrichtung sollte es sein, den Wald im Plangebiet auszugleichen.	Die untere Forstbehörde hat eine Waldumwandlung, Schreiben vom 19.02.2014 in Aussicht gestellt. In Abhängigkeit der tatsächlichen Inanspruchnahme des Waldes soll die notwendige Kompensation im Bebauungsplangebiet erbracht werden, vorausgesetzt, dass Ersatzverhältnis liegt bei 1:1.	x	

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
05	Die Straßenbaulastträgergrenzen der Stadt Cottbus bezüglich der rechtlich-öffentlichen Straßen „Garteneck“ sowie Johannes-Brahms-Straße sind in der beigefügten Anlage 2 gekennzeichnet. Die für das geplante Baugebiet „Garteneck“ avancierten Erschließungsstraßen J.-Brahms-Straße und Garteneck befinden sich in einem befriedigenden bis schlechten Straßenzustand. Straßenzustandsbewertung: Garteneck: 4,5 J.-Brahms-Straße: 3,5 Thälmannstraße: 3,5 <u>Garteneck:</u> - Lichte Breite von ca. 3,50 m ohne vorhandenen Geh- und Radweg. - Ausgemergelte Schwarzdecke, Risse, Löcher, Randabbrüche, Aufbau und Alter nicht bekannt. <u>Brahms-Straße:</u> dto. <u>Thälmannstraße:</u> Schwarzdecke ausgemergelt, geflickt, gerissen noch erträglich auf Grund des zurzeit überschaubaren Verkehrsaufkommens. Der Gemeingebrauch der geplanten Erschließungsstraßen ist derzeit eingeschränkt, die grundhafte Sanierung o. g. Straßen ist auf den Prüfstand der weiteren einzuleitenden Straßenerhaltungsmaßnahmen zu stellen. Aus Sicht der Straßenunterhaltung werden hiermit Bedenken hinsichtlich der Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens angemeldet. Die Prüfung einer Tonnagebegrenzung für o. g. Straßen ist noch nicht abgeschlossen.	Die in Rede stehenden Verkehrsflächen liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Hinweis zum Bauzustand der das Plangebiet tangierenden Verkehrsflächen wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Planumsetzung ist durch den Vorhabenträger bzw. durch die von ihm beauftragten Unternehmen sicherzustellen, dass der Baustellentransport im wesentlichen über die Betriebsstraße im Gewerbegebiet TKC geleitet wird. Die Verwaltung hat zwischenzeitlich bereits für die in Rede stehenden Straßen eine Tonnagebegrenzung angewiesen. Der Hinweis berührt nicht das Planungsrecht. Die in Rede stehenden Straßen unterliegen der ständigen Kontrolle durch den zuständigen Fachbereich, hier Grün- und Straßen, SG Straßenunterhaltung/Kontrolle. Ziel ist es, den Baustellenverkehr über die Betriebsstraße im TKC zu leiten. Ausgehend von der Größe des Plangebietes ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 8 Kfz in der Spitzenstunde, (die Abschätzung des Verkehrsaufkommens in Wohngebieten erfolgt vereinfacht nach der Formel Kfz/Spitzenstunde (Quellverkehr) = 0,55xWE). Die Erschließung des Plangebietes über das südlich des Plangebietes		

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
05	Im Zuge der baulichen Erschließung wird sich der Zustand der Erschließungsstraßen zusätzlich verschlechtern, die Reparatur und Instandsetzungskosten um ein Vielfaches ansteigen. Die alternative Erschließung über das Gewerbegebiet TKC sollte im Interesse der weiteren Erhaltung o. g. Erschließungsstraßen nochmals überprüft werden. Der Landschaftsplan der Stadt Cottbus aus dem Jahr 1996 stellt die nach vorliegendem städtebaulichen Konzept zu bebauende Fläche als Gärtnerei bzw. gemischte Baufläche mit hohem Grünanteil dar und einen möglichen Eingriff als „mit Aufwand kompensierbar“. Inzwischen ist die Sukzession bereits so weit fortgeschritten, dass über FB 72 für die zu bebauende Fläche die Waldeigenschaft zu prüfen ist. Wenn die Waldeigenschaft nicht vorliegt, unterliegen die Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus. Cottbuser Baumschutzsatzung – (CBSchS) vom 01.03.2013, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Cottbus Nr. 3 vom 23. März 2013 und im Internet unter www.cottbus.de. Es ist gemäß Satzung zu verfahren. Im Umfeld der geplanten Bebauung besteht ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen. Die Bereitstellung von Kinderspielmöglichkeiten ist im Plangebiet abzusichern. Die biotop- und artenschutzrechtlichen Belange sind mit FB 72 zu klären. Eine Aussage zum zukünftigen Status der Erschließungsstraße (Planstraße A) fehlt in der vorliegenden Unterlage. In Anbetracht einer Gleichbehandlung von Erschließungsträgern, z. B. „Händelweg“, „Schlachthofstraße“, Skadow „Am Graben“, wären durchaus diese als Privatstraße anzuraten und insoweit festzusetzen.	gelegene Gewerbegebiet wurde geprüft. Bei der im Gewerbegebiet gelegenen Verkehrsfläche handelt es sich um eine Betriebsstraße. Die Betriebsstraße kann auf Grund ihres Ausbaugrades auch nicht als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden. Die Übertragung der Schaffung der Voraussetzungen zur Widmung auf den Vorhabenträger ist unter Beachtung des Planungszieles wirtschaftlich nicht darstellbar. Die Waldeigenschaft wurde durch die Forstbehörde, Schreiben vom 19.02.2014, festgestellt. Dabei sind nicht alle Bereiche des Grundstückes Wald i. S. des Waldgesetzes. Mit Verweis auf das Angebot an öffentlichen Spielplätzen im unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich Neu-Schmellwitz kann ein Defizit nicht begründet werden. Der Spielplatzbedarf für die Altersgruppe 0 - 6 ist auf den eigenen Grundstücken abzudecken. Der FB 72 wurde im Verfahren beteiligt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde aufgestellt. Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche hergestellt. Die Festsetzung zur Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB wird ergänzt.	x x	

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
05	Soweit dennoch die Planstraße A den Status einer öffentlichen (gewidmeten) Straße erlangen soll, hat die Herstellung öffentlicher Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen zu erfolgen. Die Stadt Cottbus ist im Hinblick auf notwendige Erschließungsmaßnahmen von allen Kosten freizustellen. Dies betrifft die Herstellung neuer Anlagen, als auch notwendige Maßnahmen an vorhandenen Anlagen. Diese sind im Planverfahren eindeutig zu definieren.	Die Erschließungsstraße wird als private Verkehrsfläche hergestellt.		
06	Für die weitere Qualifizierung des Vorentwurfes zum o. g. Bebauungsplan gibt es aus bauordnungsrechtlicher Sicht folgende Hinweise: Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da aber aufgrund der topographischen Situation mit ihrem Vorhandensein zu rechnen ist, wird auf folgende Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) aufmerksam gemacht: a) Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese Funde unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege (Außenstelle Cottbus), Bahnhofstraße 50 (Tel. 0355/ 79 79 69) und der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadtverwaltung Cottbus anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). b) Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). c) Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig.	Der Hinweis wird nachrichtlich übernommen.		

x

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
06	Das Baugrundstück befindet sich nicht in einem Gebiet, das als Kampfmittelverdachtsfläche (Belastung durch z. B. Bomben, Munition) ausgewiesen ist. Die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Bei der Planung der Privatstraße sind die Anforderungen des § 5 BbgBO sowie die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr unbedingt zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbereich 37 (Feuerwehr) wurde frühzeitig beteiligt. Der Hinweis auf § 5 BbgBO ist durch den Vorhabenträger im Rahmen der Objektplanung zu beachten.		
09	Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche (FS 51/16, Flur 65, Gemarkung Brunswick). Dabei handelt es sich um ein ehemaliges PCB-Lager des TKC. Ein Bericht der WCI Umwelttechnik GmbH vom März 1992 liegt vor. Im Ergebnis des Berichtes wurde kein weiterer Handlungsbedarf als erforderlich angesehen. Anfallendes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickert werden. Bei der Auslegung und Errichtung der Versickerungsanlagen sind die geltenden Vorschriften und technischen Regelwerke zu beachten und einzuhalten. Dies gilt insbesondere für den Mindestabstand zum Grundwasser, d. h. zum maximalen Grundwasserstand. Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Versickern anfallenden Niederschlagswassers über Anlagen (Mulden, Rigolen u. a.) eine Gewässerbenutzung darstellt, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf. Dazu sind der unteren Wasserbehörde aussagefähige Unterlagen zu der jeweiligen Entwässerungsanlage vorzulegen. Der Nachweis über die Einhaltung der Lärmwerte für die zu errichtende Wohnbebauung ist zu erbringen. Allgemeine Hinweise Seite 2/Seite 6 – Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeitsvoraus-	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Die Hinweise sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten. Ein Schallimmissionsgutachten wurde erstellt. Die Hinweise werden im Weiteren beachtet.	x x	x x

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
09	setzungen für Bauvorhaben gemäß § 4 BauNVO (reines Wohngebiet-WR gemäß § 3 BauNVO) im Plangebiet herbeiführen. Im Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Garteneck“ wurde festgelegt, dass gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) auf der Fläche entwickelt werden soll. Karte, Vorentwurf, Textteil: Rechtsgrundlagen – hier gilt nicht mehr das BbgNatSchG, sondern das Brandenburgische Naturschutz<u>ausführungs</u>gesetz – BbgNatSchG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3). Für die Berücksichtigung des Artenschutzes ist die Rechtsgrundlage das BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert.	Die Rechtsgrundlagen wurden angepasst.	x	-
	Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. In dem Verfahren ist zwar keine förmliche Umweltprüfung erforderlich, es entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das heißt, eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter im Bebauungsplangebiet ist zu erarbeiten und den zu erwartenden Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes gegenüberzustellen als naturschutzfachliche Grundlage für eine fundierte planerische Abwägung.	Die Begründung wurde unter Beachtung des Hinweises ergänzt.	x	-
	Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist hier (bis 20.000 m²) kein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Dies bedeutet jedoch keine Freistellung der Berücksichtigung der Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des	Die Begründung wurde unter Beachtung des Hinweises ergänzt.	x	-

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
09	Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe a Bauge- setzbuch (BauGB) bezeichneten Bestandteilen („... Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ...“) in der Abwä- gung. Diese Berücksichtigung der Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen ist im Erläuterungsbericht des Be- bauungsplanes darzustellen. Im Text wird wiederholt die Fläche als Brachfläche bezeichnet. Brach- flächen sind Flächen im Siedlungsbereich, deren ursprüngliche (an- tropogene, bauliche) Nutzung weggefallen ist (in vorliegenden Fall eine gärtnerische Nutzung der Flächen) und sie unterliegen „mehr“ oder weniger der natürlichen Sukzession. Hier fehlt aus unserer Sicht noch die gesonderte Darstellung der derzeitigen Bedeutung des sich auf den Flächen entwickelten Waldes. Der erforderliche Ausgleich des Waldes (Waldumwandlung) muss umfassend dargestellt werden, einschließlich der Angabe der Flä- chen, die außerhalb des Bebauungsplanes zur Erstaufforstung vo- raussichtlich in Anspruch genommen werden müssen. Die UNB bittet um Vorlage der Vorstellungen über den Waldersatz. Im Bebauungsplanentwurf soll der nicht bebaute Bereich des Plange- bietes als Wald festgesetzt werden, um darin den verloren gehenden Wald innerhalb des Bebauungsplangebietes zu ersetzen. Wir möch- ten darauf hinweisen, dass es aus artenschutzrechtlicher Sicht Ziel- stellung sein sollte, auf den Ausgleichsflächen im Süden des Plange- bietes neben dem Wald auch andere Lebensraumstrukturen, wie die vorhandenen Offenbereiche zu erhalten. Aus der Sicht der UNB wer- den weitere Aufforstungen in dem Gebiet daher abgelehnt. Der vom Bauvorhaben nicht berührte Teil des Bebauungsplanes im Süden sollte vielmehr Entwicklungskonzept und Planteil (Vorentwurf) als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspfle- ge ausgewiesen werden. In der Realisierung sollten die alten Bau- schuttverkippenungen nicht entfernt werden. Dies würde gleichzeitig die	Die Begründung wurde unter Beachtung des Hinweises ergänzt Die untere Forstbehörde hat eine Waldumwandlung, Schreiben vom 19.02.2014 in Aussicht gestellt. In Abhängigkeit der tatsächlichen In- anspruchnahme des Waldes wird die notwendige Kompensation im Bebauungsplangebiet erbracht. Die Begründung wurde ergänzt. Die zukünftige Nutzung der Fläche, die in Folge keiner baulichen Nut- zung zugeführt werden soll war Gegenstand einer Abstimmung zw- schen der UNB, der Forstbehörde und dem Fachbereich Stadtentwick- lung. Unter Bezugnahme auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde festgelegt, dass der Erhalt von Offenflächen der Festsetzung von Wald in dem Bereich nicht entgegensteht. Mit der Festsetzung von Waldflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB dürfen auch andere städ- tebauliche Ziele verfolgt werden. Allerdings darf die Fläche nach ihrer Gestaltung nicht für eine forstwirtschaftliche Nutzung ungeeignet sein. Unter Beachtung der Belange der Forstwirtschaft wurde festgelegt, dass als Offenfläche der südliche Bereich des geplanten Lärmschutz- dammes sowie der Bereich, der zwischenzeitlich als Baustraße ge- nutzt werden soll. Bezug nehmend auf die Forderung nach Erhalt der Bauschuttverkippenung wurde diese gegenüber den Sicherheitsbelan-	x x	- -

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
09	Entfernung eines großen Teils des Bewuchses auf der Fläche verursachen. Auch neue Pflanzungen sollten höchstens an ausgewählten Stellen und in Form von Blühsträuchern wie der Hundsrose oder dem Weißdorn erfolgen, um die bestehenden Offenflächen zu erhalten und so das bestehende kleinteilige Mosaik an Lebensräumen zu sichern und ein Maximum an Vielfalt in der Gehölzstruktur zu erreichen. Hinsichtlich der festgelegten Maßnahmefläche für den Lärmschutzwall sollte zum Schutz der vorhandenen Vegetation geprüft werden, ob hier eine Flächenminimierung möglich ist. Baustraßen sind nicht durch das gesicherte Gebiet zu führen. Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Dabei sind Vorkommen von Fledermäusen, die typischen Vogelarten und ein evtl. Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen. Untersuchungen auf weitere Artengruppen sind nicht erforderlich. In allen Bewertungen ist Bezug auf den § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu nehmen und Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen darzulegen. Für verbleibende Konflikte sind die fachlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 45 Absatz 7 BNatSchG darzulegen.	gen, Waldflächen dürfen nicht eingezäunt werden, zurückgestellt. Ein Schallimmissionsgutachten wurde aufgestellt. Die durch das Gewerbegebiet TKC hervorgerufene Zusatzbelastung unter Einbeziehung einer planerischen Vorbelastung bleibt unterhalb der Richtwerte, wenn das vorgeschlagene Hindernis der Höhe von 3,50m und der Länge von ca. 185m realisiert wird. ie an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind ausgehend von ihrem Bauzustand nicht geeignet, den Baustellenverkehr aufzunehmen. Die genaue Lage der Baustraße im Gebiet wird mit der uNB festgelegt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde unter Beachtung der Hinweise der uNB erstellt und liegt der uNB auch vor.		
10	Wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, ist bei der zukünftigen Nutzung des Gebietes von einer Wohnbebauung auszugehen. Nach § 4 (1) BbgBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn bis zum Beginn der Nutzung des Gebäudes die Zufahrtswege sowie die Wasserversorgungs- und die Abwasserbeseitigungsanlagen nutzbar sind. Somit bezieht sich die hier abgegebene Stellungnahme der Brand-schutzdienststelle nur auf die Sicherung der Zufahrten, der Sicherstellung des ersten und zweiten Rettungsweges sowie der Sicherstel-		-	-

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
10	lung der erforderlichen Löschwasserversorgung. Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zum zukünftigen Wohngebiet „Garteneck“ müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen. Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden. Das Parken an der geplanten Erschließungsstraße ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft. Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Widmung der Erschließungsstraße, öffentliche Straße oder Privatstraße, sind den eingereichten Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Hier ist im Vorfeld mit der zuständigen Fachbehörde Einvernehmen zu erzielen. Löschwasserversorgung Für das Bebauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-)medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl 3 Geschosse überschreiten, ist der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h zu erhöhen. Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen. Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand gerade realisierbar ist. Alternativ können auch Löschwasserbrunnen, -teiche etc. bei der Gesamtmengenermittlung berücksichtigt werden. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von max. 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen. In diesem Umkreis dürften keine besonderen Hindernisse wie Bahnstrecken, Autobahnen oder große Firmengelände die Erreichbarkeit der Entnahmestellen verzögern. Um die Umsetzung der Maßnahmen	Der Hinweis berührt nicht das Planungsrecht und ist im Weiteren in der Objektplanung/Straßenplanung zu beachten. Die zukünftige Erschließungsstraße wird als Privatstraße hergestellt. Gem. Stellungnahme der LWG vom 21.03.2014 wird der Löschwasserbedarf in Höhe von max. 96 m³/h aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG bereitgestellt.	-	-

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
10	sowie der weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle in Augenschein nehmen zu können, wird seitens der Brandschutzdienststelle darum gebeten, über den weiteren Verlauf der baulichen Maßnahmen informiert zu werden.			
16	Die Unterlagen zum o. g. Bauvorhaben sind bei der Polizeidirektion Süd, als Träger öffentlicher Belange, zur Anhörung eingegangen. Es bestehen keine Einwände zur Errichtung des Wohngebietes. Die Einmündungsbereiche zur J.-Brahms-Straße und Garteneck sind, wie im Vorentwurf dargestellt, baulich als Grundstückszufahrten zu gestalten.	Der Hinweis zur Gestaltung der Einmündungsbereich wird in die Fachplanung/Objektplanung eingestellt.	-	-
17	Den übergebenen Planunterlagen zufolge werden mit der Planung Zulässigkeitsvoraussetzungen für die weitere Entwicklung der Wohnfunktion im Bereich zwischen J.-Brahms-Straße und Garteneck der Stadt Cottbus angestrebt. Dabei ist die Art der geplanten Bauflächenfestsetzung nicht eindeutig bestimmt, da teilweise von reiner Wohnbebauung nach § 3 BauNVO und teilweise von einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauVNO ausgegangen wird. Nach Prüfung der Planungsabsichten seitens der Fachbehörde Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) ergeben sich nachfolgende Hinweise und Anforderungen für die weitere Planaufstellung: Naturschutz Gemäß § 1 der Verordnung über die Zuständigkeit des Naturschutz (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 ist die untere Naturschutzbehörde zuständig für die Durchführung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgBatSchAG) und der auf ihrer Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften. Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen Abstimmungen zum Naturschutz demnach mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus zu	Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. In den Planunterlagen erfolgte die Klarstellung. Die untere Naturschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt.	- -	-

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
17	führen. Immissionsschutz Das gekennzeichnete Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des südlich angrenzenden Gewerbestandortes des ehemaligen TKC. Nach den aktuell vorliegenden Anzeigen zum Betriebsanlagenbestand sind alle ehemaligen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen des Standortes stillgelegt. Insofern liegen keine konkreten Informationen zu den zu berücksichtigenden Gewerbeimmissionen vor. Der übergebene Planentwurf berücksichtigt den Gewerbestandort und sieht im südlichen Teil des Plangebietes eine Abstandsfläche mit Zweckbestimmung Wald sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze einen Lärmschutzwall vor. Dieses Prinzip der Plangebietsaufstellung wird grundsätzlich befürwortet, bedarf jedoch der inhaltlichen Untersetzung und Begründung. Zur Prüfung und Begründung der aktiven Lärmschutzmaßnahme ist auf Basis aktueller Nutzungsdaten für den Gewerbestandort eine gutachterliche Prüfung der für das geplante Wohngebiet zu erwartenden Immissionen erforderlich. Eine Planung ohne nähere Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall nicht zu befürworten. Wasserwirtschaft Zur Planaufstellung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Gewässer I. Ordnung (Landesgewässer) und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Unterhaltungspflicht des LUGV sind vom Vorhaben nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse des Gebietes sind nicht zu erwarten. Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort versickern und steht damit auch weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.	Das südlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet ist in wesentlichen Teilen ungenutzt. Entwicklungsabsichten des Eigentümers sind unbekannt. In Folge der Aufhebung des VEP Gewerbepark G.-Hauptmann-Straße beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Gewerbliche Nutzungen, die sich in Folge in dem Bereich ansiedeln, müssen sich in die nähere Umgebung einfügen. Eine Schallimmissionsprognose wurde aufgestellt. Es zeigt sich dabei, dass die durch das Gewerbegebiet TKC hervorgerufene Zusatzbelastung unter Einbeziehung einer planerischen Vorbelastung deutlich unterhalb der Richtwerte bleibt, wenn das vorgeschlagene Hindernis realisiert wird. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden.		

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
18	Ich habe Ihr Vorhaben auf die Betroffenheit forstlicher Belange auf der Grundlage des LWaldG¹ geprüft. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist demnach Wald im Sinne des § 2 des LWaldG¹ im sachlichen und örtlichen Zuständigkeitsbereich des Landesbetriebs Forst Brandenburg untere Forstbehörde, Oberförsterei Cottbus, betroffen. Die dauerhafte Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung sind gem. § 8 LWaldG¹ mit noch festzulegenden Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Das Kompensationsverhältnis beträgt mindestens 1 : 1, kann aber in Abhängigkeit von der Waldfunktion höher liegen. Mit meinem Schreiben vom 19.02.2014 informierte ich Herrn Stöber, dass wir der von ihm vorgeschlagenen Verfahrensweise, die Kompensation im Bebauungsplangebiet zu erbringen, grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Durch die OVS Bauträger GmbH wurde bereits der erforderliche Erstaufforstungsantrag gestellt. Die Bearbeitung dauert an, da Aktualisierungen notwendig geworden sind und die derzeitigen Aussagen im Flächennutzungsplan (Mischbaufläche) eine sofortige Zustimmung durch die untere Forstbehörde nicht zulassen. Diese o. a. Verfahrensweise wird auch im jetzigen Bebauungsplan als mögliche Variante der Kompensation genannt. Der Vorhabenträger müsste sich jedoch dahingehend äußern, ob er dafür die Variante eines qualifizierten Bebauungsplanes nutzt oder ein eigenes forstrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 8 LWaldG¹ anstrebt. Der Vollständigkeit halber möchte ich auch auf die Möglichkeit der Waldumwandlung im späteren Baugenehmigungsverfahren für das jeweilige Einzelvorhaben hinweisen. Gleich welcher Variante der Vorzug gegeben wird, in jedem Fall ist es notwendig, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung derart anzupassen, dass die Neuanlage von Wald im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich möglich wird. Vorbehaltlich dieser Änderung und noch näher zu bestimmen der Umwandlungsmodalitäten kann die untere Forstbehörde ihre Zustimmung zur Um-	Der FNP der Stadt Cottbus stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischbaufläche dar. Die Stadt Cottbus hat mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ihre Planungsziele modifiziert. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Umwandlung von Wald in Baufläche und der damit verbundene Ausgleich von Waldflächen werden im Bebauungsplan geregelt.	-	-

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
18	wandlung von Wald in Bauland bzw. der Erbringung des materiellen Einsatzes im Bebauungsplangebiet in Aussicht stellen. Rechtsgrundlagen: ¹ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2009 (GVBl. I/10,[Nr. 08] S. 175, 184)			
26	Die Elektroenergieversorgung der geplanten ca. 17 Einzelhäuser im Wohngebiet Garteneck ist aus dem bestehenden Niederspannungsnetz ohne weiteres möglich. Im Rahmen der Erschließung dieses Gebietes muss das Niederspannungsnetz lediglich bis in das neue Wohngebiet verlängert werden. Die Gasnetzversorgung des neuen Wohngebietes Garteneck ist aus dem bestehenden Niederdrucknetz nicht realisierbar. Für das neue Wohngebiet wird eine Mitteldruckversorgung vorgeschlagen. Die wirtschaftlich günstigste Anbindung ist, wie bereits abgestimmt, über die bestehende TKC-Straße und die Grundstücke 235 und 236 in die Straße Garteneck zu realisieren.	Der Anschluss der Grundstücke an das Gasnetz ist nicht Gegenstand planerischer Festsetzungen. Der Hinweis berührt die Planumsetzung und wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben		
27	Die Trinkwasserversorgung für das Baugebiet ist durch einen Ringchluss zwischen der Trinkwasserleitung DN 100 GG in der Thälmannstraße/nahe der Einmündung Johannes-Brahms-Straße und der Trinkwasserleitung 75 x 12,5 PELED in der Straße Garteneck mit einer Trasse entlang der Planstraße A aufzubauen. Von dieser Trinkwasserleitung zweigen dann die einzelnen Hausanschlussleitungen ab. Für jedes Grundstück ist ein Antrag zur Herstellung einer Trinkwasserhausanschlussleitung bei der LWG einzureichen. Da die Erschließung als Privatstraße ausgelegt wird, benötigen wir die Zustimmung des Eigentümers zur Verlegung einer Trinkwasserleitung in dieser Straße. Aufgrund des Löschwasservertrages mit der Stadt Cottbus halten wir	Die Trasse der Planstraße A ist so dimensioniert, dass eine Verlegung der TW-Leitung im Straßenquerschnitt möglich ist. Die Herstellung der Erschließung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern deren Umsetzung. Die Hinweise werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Der Hinweis zur Löschwasserbereitstellung wird zur Kenntnis genom-		

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
27	in den Wasserverteilungsanlagen der LWG im Löschbereich um das Baugebiet Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von maximal 96 m³/h vor. Die schmutzwasserseitige Erschließung ist durch die Verlegung eines Freispiegelkanals aus nördlicher Richtung, ausgehend vom Mischwasserkanal 200 Stz in der Thälmannstraße/Ecke Johannes-Brahms-Straße, gesichert. Anbindepunkt ist der Schacht M543651050. Es ist ein Freispiegelkanal DN 200 mit dem Gefälle 1:200 zu verlegen. Um einen Anschluss aller Grundstücke im freien Gefälle zu gewährleisten, ist durch den Investor eine Geländeanhebung der Straße vorgesehen. Da die Erschließungsstraße als Privatstraße ausgelegt ist, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG notwendig. Für jedes Grundstück ist ein Abwasserantrag bei der Stadt Cottbus einzureichen. In den anliegenden Straßen ist keine Regenwasserkanalisation verlegt. Die Ableitung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.	men. Der Bebauungsplan wird neben der Festsetzung der privaten Verkehrsfläche ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festsetzen. Die Sicherung des jeweiligen Leitungsrechtes obliegt dann dem jeweiligen Begünstigten. Der Anschluss der Grundstücke an das zentrale Abwassernetz ist nicht Gegenstand planerischer Festsetzungen. Die Hinweise berühren die Planumsetzung und werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.		
30	Im Randbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für eine potentielle Versorgung der künftigen Bebauung sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und auch außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich. Aus heutiger Sicht besteht seitens der Telekom Deutschland GmbH keine Notwendigkeit, in dem von Ihnen angezeigten Gebiet, die vorhandenen linientechnischen Infrastrukturen zu erweitern, da gegenwärtig keine Bedarfsanforderung mit Kundenbeziehung existieren. Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge. Alternativ ist die Erschließung auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages denkbar. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in	Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Telekommunikationslinien werden durch die Planung nicht berührt. Die im Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche ist so dimensioniert, dass eine Verlegung von Telekommunikationsleitlinien im Querschnitt gegeben ist. Die Bedarfsanmeldung und der Abschluss eines Erschließungsvertrages obliegen dem Vorhabenträger. Im Bebauungsplan wird nur die Verkehrsfläche ohne nähere Angaben zur Aufteilung und Gestaltung festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrs-		

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
30	den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. I Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die im Bebauungsplan „Wohngebiet Garteneck“; Vorentwurf Stand: November 2013 als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationsanlagen, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ erfolgen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die Telekommunikationslinie nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist. Für den vorhandenen Anlagenbestand gilt: Der vorhandene Anlagenbestand ist durch geeignete Maßnahmen vor den zu erwartenden mechanischen Einflüssen zu schützen. Ein Verbleib an der gegenwärtigen Stelle ist sicherzustellen! Einer Bebauung im Trassenverlauf der Te-	fläche erfolgt mit der Erschließungsplanung. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Einordnung von Verkehrsgrün in der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Einordnung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche. Die Festsetzung wurde überlagert mit der Festsetzung eines Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die Festsetzung schafft kein unmittelbar dingliches Recht – sie ist lediglich Grundlage für eine dingliche Belastung im Rahmen einer privatrechtlichen Einigung oder als Begründung einer Dienstbarkeit im Rahmen der Planumsetzung. Die sonstigen Hinweise berühren nicht das Planungsrecht, sie sind im Rahmen der Planumsetzung zu beachten.		

Ifd. Nr.	Anregungen	Sachaufklärung / Abwägung	Änderung	
			Begründung	Plan
30	Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinien bestehen. Sollten im Zuge ihrer weiterführenden Planungen Erkenntnisse gewonnen werden, die eine Veränderung oder Verlegung der Anlagen der Telekom Deutschland GmbH im Zuge Ihrer Baumaßnahme unabdingbar machen, bitten wir um Bekanntgabe der Konfliktpunkte, sowie um Zuweisung einer mit technischen und wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisierbaren Ersatztrasse. Im Falle einer notwendigen Änderung am Anlagenbestand benötigen wir Ihre Beauftragung rechtzeitig, mindestens 12 Wochen vor Baubeginn mit detaillierten Angaben zu Ihrer Baumaßnahme (Lage, Querschnittspläne, Bauablauf).Vorsorglich weisen Sie darauf hin, dass die Kosten dafür, entsprechend dem Verursacherprinzip, vom Auftraggeber zu übernehmen sind.			