

Stadt Cottbus / Chóšebuz

Ortsteil Saspow

Bebauungsplan Nr. N/33/119

„Am Saspower Fließ“

Abwägungsprotokoll

zum Entwurf in der Fassung 05. Februar 2021

Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme am 24.02.2021

Fristsetzung bis zum 26.03.2021

Information / Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung vom 01.03.2021 bis zum 01.04.2021

Redaktionsschluss 07.05.2021

Übersicht Beteiligung der Öffentlichkeit

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

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

Vertreter der Öffentlichkeit	Bemerkung	Stn. vom
1 Öffentlichkeit 1	Anwohner	23.03.2021
2 Öffentlichkeit 2	Anwohner	17.03.2021
3 Öffentlichkeit 3	Anwohner	06.04.2021

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

TÖB-Liste	Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle	Stn. vom
1	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt. GL 5	25.03.2021
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	keine Stellungnahme abgegeben
3	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	nicht mehr angeschrieben
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale	keine Stellungnahme abgegeben
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	26.02.2021
6	Landesamt für Umwelt	23.03.2021
7	MITnetz Strom	nicht mehr angeschrieben
8	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	04.03.2021
9	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	Verweis auf Internetseite
10	Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	keine Stellungnahme abgegeben
11	Deutsche Telekom	30.04.2021
12	50Hertz Transmission GmbH	nicht mehr angeschrieben
13	Stadtverwaltung Cottbus, FB 23 Immobilien	nicht mehr angeschrieben
14	Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	nicht mehr angeschrieben
15	Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	nicht mehr

		angeschrieben
16	Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	28.04.2021
17	Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	15.03.2021
18	Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	24.03.2021
19	Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	05.03.2021
20	Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	26.03.2021
21	Landkreis Spree-Neiße	16.03.2021
22	Wasser- und Bodenverband Oberland Calau	31.03.2021
23	Amt Peitz	09.03.2021

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

Deutsche Telekom

1 Leitungsbestand

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des vorliegenden Planes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Der Plan wurde Ihnen mit vorhergehendem Schreiben schon übergeben.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Kenntnisnahme

2 Versorgbarkeit und Erschließung

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

Zur abschließenden Prüfung einer Erschließung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom benötigen wir noch folgende Angaben:

- Koordinierter Leitungsplan
- Bauablaufplan
- Lageplan (1: 500 oder 1: 1000)
- Anzahl der auszubauenden Adressen
- Anzahl der geplanten Wohn- und Geschäftseinheiten
- Geplanter Bauzeitraum sowie Bedarfstermine der jeweiligen TK-Anschlüsse

Erst nach Angabe dieser Eckdaten kann eine Prüfung vorgenommen werden und im Ergebnis eine Aussage zur Erschließung des Bebauungsplanes, getroffen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Erschließung des Neubaugebietes durch die Telekom nicht gesichert!

Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebausträgers/Erschließungsträgers gemäß § 77i (7) Telekommunikationsgesetz (TKG) hin.

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre) bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes durch private Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Infrastrukturen mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 4 Monate

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Genaue Aussagen zu den geforderten Angaben können aufgrund der abstrakten Ebene des Bebauungsplans ohne Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben nicht getroffen werden. Angabe dazu können erst im Zuge einer konkreten Bauanfrage bzw. Baugenehmigung getroffen werden.

Aussagen zu den dabei notwendigen Angaben sowie den weiteren Anforderungen zur Erschließung werden in die Begründung mit aufgenommen.

Die Begründung beinhaltet bereits Aussagen zum Vorhandensein von Telekommunikations-Infrastruktur. Das Vorliegen dieser Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist dabei ausreichend für Aussagen zur potenziellen Versorgbarkeit.

vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3 Hinweise

Wir bitten um Beachtung folgender Hinweise:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen bitten wir um Beachtung und Einhaltung der in der DIN 18920 sowie dem Merkblatt „Bäume, unterirdischen Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu unseren vorhandenen Telekommunikationslinien.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z.B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinationsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu

berücksichtigen. Hierdurch können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien verhindert werden.

Weiterhin fordern wir: Bei Abständen unter 2,50 m von der Stammachse zu unseren Anlagen den Einbau eines entsprechenden Medienschutzes gemäß RSA-LP4.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Wir beantragen daher sicherzustellen,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhändigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Tiefbaufirmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die Begründung wird um Hinweise ergänzt, die hinsichtlich des Leitungsbestands bei der Ausführung von Vorhaben zu beachten sind.

Nutzungsvertrages.

Die Aufgrabungsanzeigen (Schachtscheine) werden nur in Ausnahmefällen manuell bearbeitet. Hierbei kann es jedoch zu verlängerten Bearbeitungszeiten kommen.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen

4 Weiterhin Gültigkeit Stellungnahme vom 14.10.2020

Unsere Stellungnahme 66.3.3-dob/P-20.2759 vom 14. Oktober 2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Anm.: Stellungnahme 66.3.3-dob/P-20.2759 vom 14. Oktober 2020 zur Plananzeige:

Straßenrechtliche Belange

Das im B-Plan festgesetzte Gebiet grenzt z. T. an die rechtliche-öffentlichen (gewidmete) Saspower Hauptstraße.

Die Grenze der öffentlichen Straßenbaulast der Stadt Cottbus an dieser Straße ist im als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt.

Freiraumplanerische Belange

Vermeidungsgebot

Es gilt das Gebot zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (hiergemeint Stadt-Landschaftsbild/ Ortsbild) (§1a BauGB, i.d.F.d.Bek.v. 23.9.2004 | 2414; zul. geänd. durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. 1 S. 1728) m.W.v. 14.08.2020). Das

heißt, die:

- *versiegelten Flächen sind soweit wie möglich zu minimieren.*

Für dieses B-Plangebiet heißt das konkret:

- *auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasensteinen, Schotterrassen der Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil) vorzusehen und das als B-Plan Festsetzung zu verankern.*

Landschaftsbild / Ortsbild

Der Vorhabensraum befindet sich in einem dörflichen Mischgebiet mit hohem Grünanteil (Landschaftsplan 1996). Das Landschaftsbild der Ortsrandlage Saspow weist eine dörfliche Ausprägung auf. In der zentralen Ortslage entlang der Saspower Hauptstraße gibt es kein Vorkommen von PKW-Stellplätzen, weder paralleler noch orthogonaler in Anordnung zur Fahrbahn. Zum Erhalt des Landschaftsbildes mit dörflichem Charakter sind vor der Bebauung zur Straße hin Gärten vorzusehen. Die PKW - Stellflächen sind auf den Baugrundstücken vorzusehen. Dies ist im B-Plan festzusetzen.

Im B-Plan ist für die Bebauung die Art und Weise vorzugeben, so dass diese dem ländlichen Ortsbild des Ortsteiles Saspow entspricht, d.h. in Bezug auf Höhe, Baumasse, Dichte, Formen, Farben etc. Das dörfliche Landschaftsbild mit lockerer Bebauung und einem Wechsel zwischen Bebauung und Gärten ist zu erhalten und darf nicht gestört werden. Die zu planende Bebauung hat sich in dieses Landschaftsbild einzugliedern. Es ist auf hinreichend Abstand der Bebauung vom Gewässer mit seinen begleitenden Grünstreifen zu achten.

Grünflächen / Grünflächenverbund

Kenntnisnahme

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

Die straßenrechtlichen Belange sowie die unter den freiraumplanerischen Belangen benannten Themen „Vermeidungsgebot“, „Landschaftsbild/Ortsbild“, „Grünflächen/Grünflächenverbund“, „Spielplatzsatzung“, „Naturdenkmal“ und „Baumschutz“ sind in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

Die Inhalte der Stellungnahme können im weiteren Verfahren nicht beachtet werden.

Die unter dem Punkt Erholungsvorsorge genannten freiraumplanerischen Belange können in den Planungen nicht berücksichtigt werden.

Die Festsetzung eines öffentlichen Rundweges über das betroffene, private Grundstück würde nicht nur Übernahmeansprüche gegenüber der Stadt erzeugen, sondern stellt auch einen sehr großen Eingriff in das Privateigentum des Grundstücksbesitzes dar. Dieses Eingriff wäre, gerade mit Blick auf den nur sehr begrenzten Nutzen des Rundweges (nur sehr kleiner Bereich des Grabens erlebbar; keine Fortführung des Weges auf dieser Seite des Grabens in Richtung Norden möglich) unverhältnismäßig.

Zusätzlich ist eine komplett öffentliche Zugänglichkeit des Grundstückes nicht Teil der durch die Stadt formulierten Planungsziele. Eine Teil-Zugänglichkeit, etwa zur Graben- und Gewässerpflege ist gewährleistet.

Der Vorhabensraum befindet sich neben dem Grabensystem „Schmellwitzer Fließ“, d. h. östlich und nördlich des Schmellwitzer Fließes. Links und rechts des Schmellwitzer Fließes befinden sich Grünflächen, welche gemäß Landschaftsplan (Stand 2016) dauerhaft zu erhalten sind. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der Parkanlage „Spreewalddörfchen“, welche Teil des lokalen Grünverbundsystems in Neu-Schmellwitz und Saspow ist (Entwurf ExWoSt-GUL 2020).

Das Grünverbundsystem stellt die Verbindung zum Natur- und Erholungsraum Spree dar. Ein Teil dieses Grünraumes ist mit dem Status Landschaftsschutzgebiet „Spreeaue Nord“ geschützt. Es bildet einen Pufferbereich zum sich anschließenden Naturschutzgebiet „Biotopverbund Spreeaue“ und dem FFH-Gebiet „Spree“.

Das Gewässer „Grabensystem Schmellwitzer Fließ“ verfügt über eine Anbindung an die Spree. Es ist mit den begleitenden Grünflächen (nicht nur den Gewässerrandstreifen) ein wichtiger Bestandteil im lokalen Biotopverbund der Kleingewässer (Landschaftsplan 2016, Detailkarte Biotopverbund). Über die Bedeutung des Gewässers und der Grünflächen als Verbindungsfläche für relevante Zielarten und deren Anforderungen sind die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

Im Bebauungsplan sind die Grünflächen nördlich, westlich und südlich der geplanten Bebauung zu erhalten und als Grünflächen darzustellen und festzusetzen.

Erholungsvorsorge

Zum Ermöglichen der naturgebundenen Erholung ist an der Grundstücksgrenze des B-Planes im Norden, Westen und Süden ein Fußweg vorzusehen, welcher als kleiner Rundweg den geplanten Spielplatz und Grillplatz erschließt. Der Rundweg sollte über zwei Anschlüsse an die Saspower Hauptstraße verfügen, einmal nördlich und einmal südlich vom Zugang zum 3-Seiten-Hof. Der Rundweg ist als Verkehrsfläche für den Fußverkehr im B-Plan dargestellt.

Spielplatzsatzung

Bei der geplanten Wohnanlage mit mehr als drei Wohneinheiten sind Spielflächen auf dem Baugrundstück vorzusehen (8 Abs.2 BbgBO i.d.F.d.Bek.v. 19.05.2016, GVBl.1/16, [Nr. 14])). Die Satzung zur Planung, Errichtung und Erhaltung von Kinderspielplätzen in der Stadt Cottbus, Spielplatzsatzung (Spielplatzsatzung der Stadt Cottbus, i.d.F.d.Bek.v. 31.12.2005) ist zu beachten. Der Spielplatz ist im B-Plan im erforderlichen Umfang in Text, Karte und Legende darzustellen und festzusetzen.

Naturdenkmal

Es befindet sich im Wirkraum des Vorhabens - Bebauungsplan „Saspower Hauptstraße 33° - ein Naturdenkmal welches gemäß § 28 BNatSchG und § 3 (1), 1, a CBSchS besonders geschützt ist (Grundstück straßenraum östlich des Vorhabensortes). Die Darstellungen des B-Plans sind zu erweitern. Das Naturdenkmal ist im B-Plan in Text, Karte und Legende mit realem Kronendurchmesser darzustellen. Die untere Naturschutzbehörde ist mit zu beteiligen.

Geschützte Landschaftsbestandteile

Auf dem Grundstück des Vorhabens (Vorhabensraum) befinden sich geschützte Landschaftsbestandteile

gemäß § 29 BNatSchG, § 3 (1), 1, a CBSchS. Diese sind im B-Plan in Text, Karte und Legende darzustellen. Die Standorte der Bäume sind im B-Plan als zu erhaltende Bäume mit realem Kronendurchmesser darzustellen und festzusetzen. Die Wurzelbereiche sind als Flächen für den Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft darzustellen und festzusetzen. Die untere Naturschutzbehörde ist mit zu beteiligen.

Baumschutz

Des Bebauungsplangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung; abgekürzt CBSchS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2013 (Amtsbl. Nr. 3/2013, S. 2 f.), gemäß 8 2 Absatz 1 CBSchS. Auf der Südseite der vorhandenen Altbebauung (Ruine) stehen mehrere Stiel-Eichen und an der Westseite steht eine Gewöhnliche Esche. Diese Bäume sind als geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe a CBSchS besonders geschützt. In Bezug auf diese geschützten Landschaftsbestandteile sind die verbotenen Handlungen gemäß 8 4 Absätze 1 und 2 CBSchS einzuhalten. Insbesondere sind Bauarbeiten im Wurzelbereich dieser geschützten Landschaftsbestandteile verboten. Darüber hinaus befindet sich auf der dem Grundstück Saspower Hauptstraße 33 gegenüberliegenden Straßenseite der Saspower Hauptstraße ein gemäß § 28 BNatSchG geschütztes Naturdenkmal „Stiel-Eiche“. Der Kronen- und der Wurzelbereich dieses Naturdenkmals ragen in das Grundstück Saspower Hauptstraße 33 hinein. Auch für dieses Naturdenkmal sind die verbotenen Handlungen gemäß § 4 Absätze 1 und 2 CBSchS einzuhalten. Darüber hinaus sind die entsprechenden Forderungen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus zur Einhaltung des Baumschutzes einzuholen und bei der Entwicklung und Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Die Erreichbarkeit der geschützten Landschaftsbestandteile für zukünftige Baumunterhaltungsmaßnahmen ist bei der Planaufstellung zu beachten.

5 Hinweis Cottbuser Baumschutzsatzung

Es werden ergänzend zum Baumschutz folgende formale Hinweise gegeben:

1.)

Auf dem Planentwurf vom 05.02.2021 wird unter der Überschrift „Nachrichtliche Übernahmen“ eine Gehölzschutzverordnung der Stadt Cottbus/Chósebuz erwähnt.

Die Stadt Cottbus/Chósebuz hat keine Gehölzschutzverordnung. Hier ist sicher die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung; CBSchS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2013 (Amtsbl. Nr. 3/2013, S. 2 f.) gemeint.

Der Satz „Ein Beseitigen ist nur nach Zustimmung durch die zuständigen Stellen zulässig.“ umfasst mit der Beseitigung nur eine der verbotenen Handlungen. Der Hinweis sollte vollständiger lauten: „Die verbotenen Handlungen in § 4 CBSchS sind zu beachten“.

6 Hinweis Grenzbäume

2.)

Entsprechend dem Planentwurf vom 05.02.2021 stehen

Druck: 10.05.21

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Unterlagen werden ergänzt / geändert.

Die Bezeichnung der Satzung der Stadt Cottbus wird in den Unterlagen korrigiert.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt /

auf der südlichen Flurstücksgrenze Grenzbäume im Sinne von § 923 BGB.

Dies ist bei der Grundstückseinfriedung und Baumunterhaltung zu berücksichtigen.

geändert.

Ein Hinweis auf den Status der Bäume entlang der südlichen Flurstücksgrenze wird der Begründung hinzugefügt.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege

7 Vorhandenes Bodendenkmal

Nach Prüfung der o.g. Beitragsunterlagen wurde festgestellt, dass sich im Bereich des Vorhabens das ortsfeste Bodendenkmal "Dorfkern Saspow" befindet. Das Bodendenkmal ist Bestandteil der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Teil Cottbus und wird unter der Bodendenkmalnummer 6055 gelistet.

Über Art und Umfang der im Zuge des Vorhabens zu realisierenden archäologischen Dokumentationsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG kann sich das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erst bei Vorliegen konkreter Planungsunterlagen, aus denen das Ausmaß geplanter Bodeneingriffe (z. B. Gründung, Leitungsgräben) hervorgehen soll, äußern.

Eine erneute Beteiligung der unteren Denkmalschutzbehörde im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist deshalb erforderlich. Dabei wird die Benennungsherstellung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege erfolgen.

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

Auf die Lage des Plangebiets im Bereich des Bodendenkmals wird bereits hingewiesen. Das Bodendenkmal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum sieht die Belange des Bodendenkmalschutzes ausreichend beachtet.

Die untere Denkmalbehörde wird im Zuge des Genehmigungsverfahrens zum konkreten Vorhaben nochmals beteiligt.

Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

8 Grundlage der Abwasserentsorgung

Zum o. g. Vorhaben erhalten Sie die Stellungnahme vom Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

Bei der Planung sind folgende Informationen und Hinweise zu berücksichtigen.

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus/Chóseebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chóseebuz (Abwassersatzung - AWS) vom 25.11.2020, (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 13/2020 der Stadt Cottbus/Chóseebuz vom 12.12.2020 und im Internet unter www.cottbus.de).

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Die Stellungnahme und der Leitungsplan der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 22.03.2021 zum oben genannten Vorhaben liegen vor und sind diesem Schreiben beigelegt.

Die in dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise sind zu beachten.

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

Auf die notwendige Beachtung der Satzung der Stadt Cottbus/Chóseebuz über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chóseebuz wird in den Planunterlagen hingewiesen.

Auf die Nutzungs- bzw. Erschließungsmöglichkeiten hinsichtlich der Schmutzwasserableitung wird hingewiesen.

9 Hinweise zur Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserableitung des betreffenden Bereiches durch die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus/Chóseebuz ist über den vorhandenen Grundstücksanschluss 150 STZ in Richtung Freispiegelkanalisation 200 STZ-N in der Saspower Hauptstraße gesichert.

Dieser Anschlusskanal ist zur Schmutzwasserableitung des betreffenden Grundstücks zu nutzen.

Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Hinweise zur Antrags- und Genehmigungspflicht bezüglich der Schmutzwasserableitung werden in die Unterlagen aufgenommen.

Schmutzwasserbeseitigungsanlage sowie deren Benutzung bedürfen der schriftlichen Antragstellung des Anschlussnehmers (§ 3, Pkt.9 AWS) und der schriftlichen Genehmigung der Stadt Cottbus/Chósebutz. Gemäß § 9 der Abwassersatzung (AWS) ist das Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Nach § 9 Abs. 1 AWS ist der Entwässerungsantrag parallel mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

10 Niederschlagswasser

Da im betreffenden Bereich keine Regenwasserkanalisation verlegt ist, kann die Ableitung von Niederschlagswasser nicht zugesichert werden.

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist vollständig vor Ort zu versickern.

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

Eine Versickerung bzw. Nutzung des Niederschlagswassers vor Ort ist vorgesehen und so bereits in den Unterlagen enthalten.

11 Abfallentsorgung

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

Entsprechend der Abfallentsorgungssatzung sind die Entsorgungswege der bei den Abbrucharbeiten des baufälligen Vierseitenhof im Plangebiet anfallenden Abfälle, soweit sie überlassungspflichtig sind, einzuhalten. Für die Anlieferung von Abfällen gelten die Gebühren nach der Abfallgebührensatzung der Stadt Cottbus in der jeweils geltenden Fassung.

Die unter Position 7.1 gegebenen sonstigen Hinweise zur Abfallentsorgung (Ziffer 329) sind in der Begründung zum B- Plan Entwurf wie folgt genannt und sind weiterhin gültig.

"Zukünftig sind alle Grundstücke der Neubauwohnfläche auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen."

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein. Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen darf nicht so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren erforderlich ist.

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

Unter anderem muss für die Erschließung die neu geplante Straße für die zulässige Achslast eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein.

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

Hinweise auf die zu beachtende Abfallentsorgungssatzung sind bereits in den Planunterlagen enthalten.

12 Bereitstellung der Abfallbehältnisse

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

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

Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehältnisse und die Transportwege können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Regelungen zur Verortung der Standplätze sollen mit Blick auf die Flexibilität des Bebauungsplans nicht

getroffen werden.

Auf die zu beachtenden Satzungsregelungen wird bereits in den Unterlagen hingewiesen.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr

13 Belangen des abwehrenden Brandschutzes

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

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

Wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, ist bei der zukünftigen Nutzung des Gebietes von einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Es soll eine Wohnanlage mit max. 17 Wohneinheit und max. 2 Vollgeschossen hergestellt werden.

Die Geschossflächenzahl GFZ für das Plangebiet beträgt 0,8.

Die hier abgegebene Stellungnahme der Brandschutzdienststelle nur auf die Sicherung der erforderlichen Zufahrten sowie der Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung.

Kenntnisnahme

14 Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Bezügliche der Zufahrten zu der geplanten Wohnbaufläche sind die Forderungen aus der Stellungnahme Az.: 30-00534-2020 der Brandschutzdienststelle vollumfänglich umzusetzen.

Bei der Herstellung einer Wohnanlage mit max. 2 Vollgeschossen kann der zweite Rettungsweg über tragbares Rettungsgerät der Feuerwehr sichergestellt werden.

Anm.: Stellungnahme Az.: 30-00534-2020 zur Plananzeige:

Die geplanten Zufahrten sowie die Straßenführung zu der zukünftigen Wohnbaufläche "Saspower Hauptstraße 33" müssen den Anforderungen der im Land Brandenburg als Technische Regel eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (25. März 2002 (ABl. S. 466, 1 015), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 9. Juli 2007 (ABl. S. 1631) entsprechen. Die erforderlichen Zufahrten müssen ständig freigehalten werden. Das Parken an den geplanten Erschließungsstraßen ist nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen bzw. auf den jeweiligen Grundstücken statthaft. Weitere Anforderungen, die sich in der zukünftigen Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mit Hilfe von Rettungsgeräten bzw. Hubrettungsgeräten begründen, können nicht Bestandteil dieser Stellungnahme sein. Hierfür sind die gebäudespezifischen Angaben der zukünftigen baulichen Anlagen erforderlich.

Kenntnisnahme

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

Die in der Stellungnahme Az.: 30-00534-2020 genannten Belange bezüglich der Zufahrten sind in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

15 Löschwasserversorgung

Für das Bebauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan ausgeführten Festsetzungen zur

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

Nach Auskunft der LWG kann die nötige Menge an Löschwasser im benannten Zeitraum zur Verfügung gestellt werden. Darauf wird in den Unterlagen bereits hingewiesen.

Löschwasserversorgung sind vollumfänglich umzusetzen.

Um die Umsetzung der Maßnahmen sowie der weitergehenden Forderungen der Brandschutzdienststelle in Augenschein nehmen zu können, wird seitens der Brandschutzdienststelle darum gebeten, über den weiteren Verlauf der baulichen Maßnahmen informiert zu werden.

Eine weitere Beteiligung der Brandschutzdienststelle wird im Zuge der Baugenehmigung stattfinden.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

16 Abfallwirtschaft- und Bodenschutz

Die Servicebereiche des Fachbereiches 72 Umwelt und Natur nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Nachforderungen (NF) und Hinweise (H):

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Die Stellungnahme des FB 72/UABB vom 24.09.2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Anm.: Stellungnahme vom 24. September 2020 zur Plananzeige:

Das Grundstock Saspower Hauptstraße 33 ist im Altlastenkataster der Stadt Cottbus/Ch6sebuz als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 010252 0287 registriert.

Dabei handelt es sich um ehemalige Stallanlagen. Die Detailuntersuchung vom Ing.-Büro proterra vom 25.04.2014 bestätigt die Möglichkeit der Nutzungen als Wohnbebauung, Kinderspielplätze oder Nutzpflanzenanbau.

Aus abfallrechtlicher Sicht ist der Bereich der Abfallablagerung (siehe Detaillageplan) vollständig aufzunehmen und einer geordneten Entsorgung (Deponierung) zuzuführen. Das Deponat weist eine auffällige Konzentration an Sulfate auf. Die Sulfatkonzentration überschreitet die Obergrenze für eine Materialverwertung

Kenntnisnahme

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

Die Forderungen der Stellungnahme FB 72/UABB vom 24.09.2020 sind in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

17 Abfallwirtschafts- und Bodenschutz- Nachforderungen (NF)

Unter Pkt. 6.6 Altlasten ist der dritte Satz wie folgt zu ergänzen:

Aus abfallrechtlicher Sicht ist der Bereich der Abfallablagerung vollständig aufzunehmen und einer geordneten Entsorgung (Deponierung) zuzuführen. Das Deponat weist eine auffällige Konzentration an Sulfate auf. Die Sulfatkonzentration überschreitet die Obergrenze für eine Materialverwertung.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Der Punkt 6.6 wird um Aussagen zum Umgang mit den Abfallablagerungen ergänzt.

18 Untere Wasserbehörde

Die Stellungnahme des FB 72/UWB vom 24.09.2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Anm.: Stellungnahme vom 24. September 2020 zur Plananzeige:

Das B-Plan-Gebiet ist als Hinterliegergrundstück des 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen/ Uferschutzstreifen (ab Böschungsoberkante) eines Oberflächengewässers {hier: Saspower Landgraben} zu betrachten.

Gemäß dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz -WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585) § 38 und § 41 bestehen besondere Pflichten bei der Gewässerunterhaltung.

- Die Gewässereigentümer haben die Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer zu dulden.

Kenntnisnahme

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

Die Forderungen der Stellungnahme FB 72/ UWB vom 24.09.2020 sind in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

- Zur Durchführung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung haben die Anlieger und Hinterlieger zu dulden, dass die Grundstücke vorübergehend benutzt werden.
- Die Gewässereigentümer, Anlieger und Hinterlieger haben alle Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden.
- Die Anlieger haben die Ufergrundstücke in einer Breite von 5,00 m (ab Böschungsoberkante) so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird.
- Entsprechend der Neufassung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr.20) § 84 haben die Anlieger und Hinterlieger das vorübergehende Lagern und das Einebnen des Aushubs und des Mähguts auf ihren Grundstücken zu dulden.

Demzufolge ist in der weiteren Planung zu beachten, dass die Durchführung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Der hier Unterhaltungspflichtige (Wasser- und Bodenverband "Oberland Calau") ist im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange ebenfalls zu beteiligen.

19 Saspower Landgraben

Hinweis

Generell ist anzumerken, dass in der Begründung zum Bebauungsplan "Am Saspower Fließ" der Saspower Landgraben fälschlicherweise als Entwässerungsgraben bezeichnet wird. Hierbei handelt es sich allerdings gemäß Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) um ein Oberflächengewässer II. Ordnung.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Der Status des Saspower Landgrabens wird in den Unterlagen richtiggestellt.

20 Immissionsschutz

Die Stellungnahme des FB 72/SB Immissionsschutz vom 24.09.2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Kenntnisnahme

In der Stellungnahme vom 24.09.2020 sind keine Einwände hinsichtlich des Immissionsschutzes genannt worden.

21 Untere Naturschutzbehörde (UNB) - Zustimmung BP

Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Dem B- Plan wird zugestimmt.

Kenntnisnahme

22 Arten- und Habitatschutz

Hinweise

H 4.1:

Abschnitt 6.5.1 (Arten- und Habitatschutz) Absatz 2, Satz 1 ist sinnentleert.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Abschnitt 6.5.1 wird überarbeitet.

23 Status artenschutzrechtliche Ausnahme

H 4.2

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wurde für den Abriss des Gebäudekomplexes beantragt. Das entsprechende Verfahren wurde eingeleitet, ruht momentan jedoch, da der Antragsteller noch nicht alle benötigten Nachweise eingereicht hat.

Kenntnisnahme

24 Eingriffsregelung gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stellungnahme des FB 72/UNB vom 24.09.2020 behält weiterhin Gültigkeit.

Kenntnisnahme

Anm.: Stellungnahme vom 24. September 2020 zur

Die Belange sind bereits berücksichtigt und soweit

Plananzeige:

Der B-Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

In diesem Verfahren ist zwar keine förmliche Umweltprüfung erforderlich, es entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§2 Abs.3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs.7 BauGB).

Auch ist §1a Abs. 3 BauGB anzuwenden, d.h., dass die Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in (allen!) seinen in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Forderungen der Stellungnahme vom 24.09.2020 sind in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.

25 Umweltprüfung

Hinweise

H 4.3

Siehe Begründung, Seite 9, 2.2.1 "Umweltrecht", Verhältnis zum Bauplanungsrecht Eine Umweltprüfung ist in diesem Fall (B-Planaufstellung nach § 13a BauGB) nicht durchzuführen.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Der betreffende Abschnitt wird um einen Hinweis zum abweichenden Vorgehen im vorliegenden Planverfahren ergänzt.

26 Naturdenkmal (Stieleiche)

H 4.4

Das in der Saspower Hauptstraße befindliche Naturdenkmal (Stieleiche) gegenüber dem Plangebiet ist wertgebender Bestandteil des Ortsbildes und muss hier in der Begründung zum Ortsbild (Seite 15) ergänzt werden.

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Hinsichtlich des Ortsbildes werden zusätzlich Aussagen zur Stieleiche als wertvoller Bestandteil des Ortsbildes getroffen.

27 erforderlichen Stellflächen

H 4.5

Die erforderlichen Stellflächen dürfen nicht hauptsächlich entlang der Saspower Hauptstraße platziert werden, um das Ortsbild mit der wertgebende Stieleiche (Naturdenkmal) nicht zu beeinträchtigen (Minderungsmaßnahme Landschafts-(Ortsbild).

Es wird darum gebeten, nach Überarbeitung und Einarbeitung der o.g. Punkte, die Unterlage erneut vorzulegen.

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

Durch die Festsetzung von Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO (hier bezeichnet mit FN 1) im Süden des Geltungsbereichs wird bereits ein Teil der Flächen entlang der Straße frei von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten gehalten. Auf den weiteren, zur Straße orientierten Flächen sind insbesondere durch die festgesetzte Baulinie, entlang der zwangsweise das Hauptgebäude errichtet werden, muss nur sehr begrenzt Stellplätze möglich. Dem Planungskonzept folgend wird der Großteil der Stellplätze so voraussichtlich fernab der Straße und innerhalb der neuen Gebäudekubatur errichtet werden.

Wasser- und Bodenverband Oberland Calau

28 Gewässer LC 058/2 ist ein Gewässer II. Ordnung

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24. Februar 2021 nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bauherr:

Stadt Cottbus

2. Örtliche Lage:

Stadt/Gemeinde:

Cottbus

Bundesland:

Brandenburg

Landkreis:

Stadt Cottbus

Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet. Die Begründung wird ergänzt / geändert.

Die bestehenden Aussagen zum angrenzenden Gewässer werden noch weiter vertieft.

Einzugsgebiet: Spreeaue (A-Gebiet)

Gewässer: LC 058/2

3. Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

Vorhabensbeschreibung mit Bebauungsplanentwurf (Internet).

4. Forderungen/ Hinweise:

Das Gewässer LC 058/2 ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) und liegt innerhalb unseres Verbandsgebietes.

Dem Wasser- und Bodenverband "Oberland Calau" (WBV) obliegt gemäß § 79 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) die Gewässerunterhaltungspflicht des o.g. Gewässers.

29 ausreichend großem Abstand zum Gewässer LC 058/2

Das Planungsgebiet und die betreffenden Flurstücke liegen in ausreichend großem Abstand von überall mehr als 10 m vom Gewässer LC 058/2.

Kenntnisnahme

Die Planung sieht die Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsbereich vor. Daher sind die Belange des Wasser- und Bodenverbands "Oberland Calau" von dem Vorhaben nicht berührt.

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

Öffentlichkeit 1

30 Vierseithof als konzentriertes Wohngebiet

Als Saspowerin freue ich mich, dass diese langjährige Ruine nun beräumt und mit Wohnungen bebaut werden soll und ich wünsche dem Investor dabei gutes Gelingen.

Allerdings ist die Entwicklung von 16 Wohneinheiten in einem Vierseithof dann doch eher eine Innenstadt - typische Konzentration. Wie von Ihnen beschrieben, schöpfen Sie damit die vorhandenen Grenzwerte der Wohnungsdichte auch vollständig aus.

Dies ist dann doch nicht typisch für unser Siedlungsgebiet und verändert dann auch das "dörfliche Leben in Saspow". Die Befürchtungen, die im Vorfeld der Planung dazu in Saspow aufkamen, waren deshalb doch wohl nicht ganz unberechtigt. Ich möchte mich von der damals sehr emotionalen und unsachlichen Art der Diskussion ausdrücklich distanzieren. Allerdings ist es nun dringend geboten, hier den erforderlichen und durchaus möglichen Einfluss zu nehmen, damit wir nicht unter dem Deckmantel eines Vierseithofes ein hoch konzentriertes Wohngebiet mit allen seinen unerfreulichen Folgen hier in Saspow erhalten.

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

Leider werden keine genauen befürchteten bzw. negativen Auswirkungen benannt, was eine Begegnung dieser schwierig macht.

Grundsätzlich jedoch ist die geplante und festgesetzte bauliche Dichte im Sinne einer effizienten Nutzung der, gerade im Innenbereich nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nötig. Die festgesetzte Dichte bewegt sich dabei tatsächlich am oberen Rand des nach der BauNVO Zulässigen, stellt jedoch auch eine nicht untypische Dichte für ein allgemeines Wohngebiet, wie es auch Saspow ist, dar. Dabei wird zudem die Dichte, die durch den früheren Vierseithof schon vorlag, nur sehr gering überschritten.

Die in den Unterlagen benannte Anzahl an Wohnungen ist eine aus den ersten bereits vorhandenen Vorhabenplanungen abgeleitete Annahme. Der Bebauungsplan selbst setzt keine Anzahl an Wohnungen fest. Entscheidend ist letztendlich erst das spätere konkrete Bauvorhaben. Dabei kann es auch zur Errichtung von weniger Wohnungen kommen. Mehr Wohnungen, als die angenommenen, sind nicht zu erwarten.

31 Abriss des Nebengebäudes als ortsprägendes Backsteingebäude

Zum vorliegenden Entwurf möchte ich Ihnen deshalb folgende Einwendungen mitteilen, mit der Bitte um Übernahme in den Bebauungsplan und in die Baugenehmigung:

- Neben den unübersehbaren Ruinen auf dem Grundstück soll entsprechend der vorliegenden Planung auch das fast vollkommen erhaltene Nebengebäude an der Südseite des Grundstückes abgerissen und durch einen Neubau mit größerem Umfang ersetzt werden. Damit geht eines der letzten vorhandenen, ortsprägenden Backsteingebäude von Saspow verloren. Dieses Gebäude hat im Ort einen hohen Wiedererkennungswert und ist ganz typisch für unseren ursprünglich bäuerlich geprägten Stadtteil. Auch die einzigartige Lage, direkt an der Straße, ist eine Eigenheit, die erhaltungswürdig ist. Dieses Gebäude besitzt auch noch viele originale Schmuckelemente der Backsteinhäuser unserer Gegend. Außerdem stellt dieses Gebäude den Übergang zu einer öffentlichen Freifläche dar und bildet, gemeinsam mit der unter Schutz stehenden Eiche auf der anderen Seite der Saspower Hauptstraße eine Art „Altes Eingangstor“ zum Ort.

Dieses Haus könnte, durch pfiffige Gestaltung eines engagierten Architekten, zu einem Schmuckstück unseres Stadtteiles werden.

Ich bitte Sie deshalb, die Planung dahin gehend anzupassen, dass die gesamte Fassade dieses Nebengebäudes weitgehend erhalten bleibt und gut in das neu zu bauenden Wohnquartier eingebunden wird. Dies könnte zum einen die Zahl der geplanten

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

Aufgrund des baulichen Zustands der gesamten Anlage des bestehenden Vierseithofes ist ein Erhalt des südlichen Gebäudezuges nicht möglich und aufgrund des nicht vorhandenen Denkmalschutzes der Anlage auch nicht vom Bauherrn zu fordern. Mit Blick auf das formulierte Planungsziel nach Schaffung von Wohnraum und einer effizienten Nutzung des Grundstücks wäre ein Erhalt der bestehenden Optik der baulichen Anlagen auch nur sehr begrenzt möglich.

Die besondere Lage des Plangebiets und die damit verbundenen hohen optischen Ansprüche an das Ortsbild sind jedoch in den Planungen berücksichtigt und schon im Planungskonzept ausführlich skizziert worden. Daraus abgeleitet sind Festsetzungen zur Stellung bzw. der Lage der baulichen Anlagen, der Höhe dieser sowie zu Dachform und -neigung getroffen worden, die ein möglichst harmonisches Einfügen und eine weitreichende Annäherung an die Gestalt des bestehenden Vierseithofes sicherstellen sollen. Die genauen gestalterischen Ausführungen sind erst Teil der konkreten Vorhabenplanung.

Wohneinheiten etwas reduzieren und damit das neue Wohngebiet auflockern und zum Zweiten die Akzeptanz dieses neuen Wohngebietes in der Saspower Bevölkerung erhöhen. Außerdem wird damit der Umweltschutz gefördert, indem vorhandene Altbausubstanz weiter genutzt wird.

32 Entwicklung von neuen Habitaten für geschützte Tiere

- Durch das jahrzehntelange Brachliegen des Grundstückes und die erfreuliche Entwicklung des Umfeldes für die BUGA in Cottbus haben sich am Saspower Landgraben in unmittelbarer Nähe des zu bebauenden Grundstückes neue Habitats für geschützte Tiere entwickelt, welche es unbedingt zu erhalten gilt. So brütet hier seit mehreren Jahren die Nachtigall und der Eisvogel wird hin und wieder gesichtet.

Voraussetzung dafür ist, dass es ausreichend bodennahes Gebüsch, so wie es jetzt an Uferböschungen des Landgrabens wächst, gibt. Gut finde ich in diesem Zusammenhang, dass die Freiflächen an der Süd- und an der Westseite zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind. (Ich hoffe, das habe ich richtig verstanden) Sichergestellt werden sollte jedoch, dass das gesamte Grundstück zum Landgraben hin eingezäunt werden und keine Gartentore Richtung Landgraben erhalten soll, um den Lebensraum der Nachtigallen zu schützen.

Während der Bauzeit sollte es durch die Baumaßnahme keine Inanspruchnahme dieser bewachsenen Flächen geben. Darauf ist auch nach dem Bezug der Wohnungen zu achten.

33 zu hohe Wohndichten

- Der Investor sollte freiwillig darauf verzichten, diese hohe Wohndichte zu erzeugen und so einige weitere Wohneinheiten reduzieren. Damit würde er die Akzeptanz im Dorf erhöhen, den Wohnwert jeder einzelnen Wohnung steigern und o.g. Anregungen leichter entsprechen können.

Für so hohe Wohndichten ist in dieser Gegend Neu Schmellwitz "zuständig" oder eben die Innenstadt.

Wir wünschen uns einen Neubau bei dem man zum Zampern (wenn es dann wieder stattfindet) auch noch gern auf den Hof geht...

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

Wie richtig dargestellt wird, ist für einen Großteil der Flächen eine (grüne) gärtnerische Nutzung vorgesehen und zukünftig auch anzunehmen. Die baulichen Hauptanlagen und Stellplätze oder Nebenanlagen sind auf bestimmte Bereiche des Grundstückes begrenzt.

Die Errichtung von dauerhaften Einfriedungen in Richtung des Saspower Landgrabens ist in Zukunft anzunehmen. Nicht jedoch die Herstellung von Zuwegungen. Grund hierfür ist die unmittelbar angrenzende Böschung des Grabens und der dichte Gehölzbewuchs. Die Herstellung einer Zuwegung wäre darüber hinaus zusätzlich mit dem zuständigen Gewässerverband abzustimmen. Auswirkungen während der Bau- und Betriebszeit der Anlagen können bei Einhaltung der bestehenden Normen, Verfahrensvorschriften und Gesetze weitgehend ausgeschlossen werden.

Kenntnisnahme

Öffentlichkeit 2

34 Bezug zum vorhandenen Ortsteilentwicklungskonzept

Als Einwohnerin befürworte ich ausdrücklich, dass diese langjährige Ruine bei uns in Saspow nun beräumt wird und die Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Im gültigen Ortsteilentwicklungskonzept heißt es in Bezug auf o.g. Objekt: „Ergänzend sollten aufgrund des Demografischen Wandels geprüft werden, ob in einem alten Vierseitenhof oder in der leerstehenden alten Gaststätte durch Umbau ca. 5 altengerechte Wohnungen realisiert werden können. Dieses Angebot könnte den Umzug älterer Einwohner im Ortsteil befördern und zeitgleich bestehenden Wohnraum für neue Bewohner frei werden lassen (Ziele: Erhalt der Eigenständigkeit im Alte~ dem Remanenzeffekt entgegenwirken und Sicherung der sozialen Netze Und des Brauchtums in den Ortsteilen)“ OEK Seite 202

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

Grundsätzlich jedoch ist die geplante und festgesetzte bauliche Dichte im Sinne einer effizienten Nutzung der, gerade im Innenbereich nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nötig. Die festgesetzte Dichte bewegt sich dabei tatsächlich am oberen Rand des nach der BauNVO Zulässigen, stellt jedoch auch eine nicht untypische Dichte für ein allgemeines Wohngebiet, wie es auch Saspow ist, dar. Dabei wird zudem die Dichte, die durch den früheren Vierseitenhof schon vorlag, nur sehr gering überschritten.

Die in den Unterlagen benannte Anzahl an Wohnungen ist eine aus den ersten bereits vorhandenen, konkreten Vorhabenplanungen

Punkt 3.

Nun sollen Gebäude errichtet werden, die mit 17 Wohneinheiten, völlig ortsunüblich und damit den Charakter unseres Ortsteiles, der von den Einheimischen immer noch als "ihr Dorf" empfunden wird, widersprechen. Dieses konzentrierte Wohnen passt nicht an den Standort. Es ruft großes Unverständnis der Anwohner hervor, warum im Zuge der Entwicklung des Ortsteilentwicklungskonzeptes die Anwohner einbezogen wurden und dann nichts davon Berücksichtigung findet!

abgeleitete Annahme. Der Bebauungsplan selbst setzt keine Anzahl an Wohnungen fest. Entscheidend ist letztendlich erst das spätere konkrete Bauvorhaben. Dabei kann es auch zur Errichtung von weniger Wohnungen kommen. Mehr Wohnungen, als die angenommenen, sind nicht zu erwarten.

Das OEK macht darüber hinaus keine klaren Aussagen zur Verortung der darin vorgesehenen Umnutzung einer alten Hofstelle. Das nun vorliegende Plangebiet lässt jedoch deutlich mehr als fünf Wohnungen zu.

35 Bitte um Erhalt des vorhandenen Nebengebäudes

Zum vorliegenden Entwurf möchte ich Ihnen deshalb folgende Einwendungen mitteilen, mit der Bitte um Übernahme in den Bebauungsplan:

1. Neben den unübersehbaren Ruinen auf dem Grundstück soll entsprechend der vorliegenden Planung auch das fast vollkommen erhaltene Nebengebäude an der Südseite des Grundstückes abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Damit geht eines der letzten vorhandenen, ortsbildprägenden Backsteingebäude von Saspow verloren. Dieses Gebäude hat im Ort einen hohen Wiedererkennungswert und ist ganz typisch für unseren ursprünglich bäuerlich geprägten Ortsteil. Auch die einzigartige Lage, direkt an der Straße, ist eine Eigenheit, die erhaltungswürdig ist. Dieses Gebäude besitzt auch noch viele originale Schmuckelemente der Backsteinhäuser unserer Gegend. Außerdem stellt dieses Gebäude den Übergang zu einer öffentlichen Freifläche dar und bildet, gemeinsam mit der unter Schutz stehenden Eiche auf der anderen Seite der Saspower Hauptstraße eine Art "Altes Eingangstor" zum Ort. Dieses Haus könnte, durch pfiffige Gestaltung eines engagierten Architekten, zu einem Schmuckstück unseres Stadtteiles werden.

Ich bitte Sie deshalb, die Planung dahin gehend anzupassen, dass die gesamte Fassade dieses Nebengebäudes weitgehend erhalten bleibt und gut in das neu zu bauenden Wohnquartier eingebunden wird. Dies könnte zum einen die Zahl der geplanten Wohneinheiten etwas reduzieren und damit das neue Wohngebiet auflockern und zum anderen die Akzeptanz dieser neuen Wohnbebauung in der Saspower Bevölkerung erhöhen. Außerdem wird damit der Umweltschutz gefördert, indem vorhandene Altbausubstanz weiter genutzt wird.

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

Aufgrund des baulichen Zustands der gesamten Anlage des bestehenden Vierseitenhofes ist ein Erhalt des südlichen Gebäudezuges nicht möglich und aufgrund des nicht vorhandenen Denkmalschutzes der Anlage auch nicht vom Bauherrn zu fordern.. Mit Blick auf das formulierte Planungsziel nach Schaffung von Wohnraum und einer effizienten Nutzung des Grundstücks wäre ein Erhalt der bestehenden Optik der baulichen Anlagen auch nur sehr begrenzt möglich.

Die besondere Lage des Plangebiets und die damit verbundenen hohen optischen Ansprüche an das Ortsbild sind jedoch in den Planungen berücksichtigt und schon im Planungskonzept ausführlich skizziert worden. Daraus abgeleitet sind Festsetzungen zur Stellung bzw. der Lage der baulichen Anlagen, der Höhe dieser sowie zu Dachform und -neigung getroffen worden, die ein möglichst harmonisches Einfügen und eine weitreichende Annäherung an die Gestalt des bestehenden Vierseitenhofes sicherstellen sollen. Die genauen gestalterischen Ausführungen sind erst Teil der konkreten Vorhabenplanung.

36 Entwicklung neuer Habitats für geschützte Tiere

2. Durch das jahrzehntelange Brachliegen des Grundstückes und die erfreuliche Entwicklung des Umfeldes für die BUGA in Cottbus haben sich am Saspower Landgraben in unmittelbarer Nähe des zu bebauenden Grundstückes neue Habitats für geschützte Tiere entwickelt, welche es unbedingt zu erhalten gilt. So brütet hier seit mehreren Jahren die Nachtigall und der Eisvogel wird hin und wieder gesichtet. Voraussetzung dafür ist, dass es ausreichend bodennahes Gebüsch, so wie es jetzt an Uferböschungen des Landgrabens wächst, gibt. Gut finde ich in diesem Zusammenhang, dass die Freiflächen an der Süd- und an der Westseite zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind. Ich hoffe, das habe ich richtig verstanden- ansonsten sollten für die

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

Wie richtig dargestellt wird, ist für einen Großteil der Flächen eine (grüne) gärtnerische Nutzung vorgesehen und zukünftig auch anzunehmen. Die baulichen Hauptanlagen und Stellplätze oder Nebenanlagen sind auf bestimmte Bereiche des Grundstückes begrenzt.

Die Errichtung von dauerhaften Einfriedungen in Richtung des Saspower Landgrabens ist in Zukunft anzunehmen. Nicht jedoch die Herstellung von Zuwegungen. Grund hierfür ist die unmittelbar angrenzende Böschung des Grabens und der dichte Gehölzbewuchs. Die Herstellung einer Zuwegung wäre darüber hinaus zusätzlich mit dem zuständigen

neuen Wohneinheiten diese gärtnerische Nutzung vorgesehen werden, da diese ortsbildprägend ist. Sichergestellt werden sollte jedoch, dass das gesamte Grundstück zum Landgraben hin eingezäunt werden und keine Gartentore Richtung Landgraben erhalten soll, um den Lebensraum der Nachtigallen zu schützen.

Während der Bauzeit sollte es durch die Baumaßnahme keine Inanspruchnahme dieser bewachsenen Flächen geben. Darauf ist auch nach dem Bezug der Wohnungen zu achten.

37 Verzicht auf hohe Wohndichte

3. Der Bebauungsplan sollte darauf verzichten, die vorgesehen hohe Wohndichte zu erzeugen und sich an die durch das OEK vorgesehenen 5 Wohneinheiten halten.

Damit würde sich die Akzeptanz im Dorf erhöhen, der Wohnwert jeder einzelnen Wohnung steigern und der Eingriff in die Natur reduzieren.

Gewässerverband abzustimmen. Auswirkungen während der Bau- und Betriebszeit der Anlagen können bei Einhaltung der bestehenden Normen, Verfahrensvorschriften und Gesetze weitgehend ausgeschlossen werden.

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

Die in den Unterlagen benannte Anzahl an Wohnungen ist eine aus den ersten bereits vorhandenen, konkreten Vorhabenplanungen abgeleitete Annahme. Der Bebauungsplan selbst setzt keine Anzahl an Wohnungen fest. Entscheidend ist letztendlich erst das spätere konkrete Bauvorhaben. Dabei kann es auch zur Errichtung von weniger Wohnungen kommen. Mehr Wohnungen, als die angenommenen, sind nicht zu erwarten.

Öffentlichkeit 3

38 17 Wohneinheiten sind nicht ortstypisch

Ich möchte mich hier kurz zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplanes vom 05.02.2021 äußern.

Ich wohne selbst in der Saspower Hauptstraße. Es ist sicher richtig, dass mit diesem unansehnlichen Grundstück etwas passieren muss. Aber 17 Wohneinheiten auf dieser Fläche ist nie und nimmer ortstypisch. Wenn man sich die Bebauung der Saspower Hauptstraße ansieht kann man sich ca. 5 Wohneinheiten auf diesem Grundstück vorstellen. Das würde sicherlich in das Straßenbild passen. Aber mit 17 Einheiten kann ich nicht einverstanden sein.

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

Grundsätzlich ist die geplante und festgesetzte bauliche Dichte im Sinne einer effizienten Nutzung der, gerade im Innenbereich nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen nötig. Die festgesetzte Dichte bewegt sich dabei tatsächlich am oberen Rand des nach der BauNVO Zulässigen, stellt jedoch auch eine nicht untypische Dichte für ein allgemeines Wohngebiet, wie es auch Saspow ist, dar. Dabei wird zudem die Dichte, die durch den früheren Vierseitenhof schon vorlag, nur sehr gering überschritten.

Die in den Unterlagen benannte Anzahl an Wohnungen ist eine aus den ersten bereits vorhandenen Vorhabenplanungen abgeleitete Annahme. Der Bebauungsplan selbst setzt keine Anzahl an Wohnungen fest. Entscheidend ist letztendlich erst das spätere konkrete Bauvorhaben. Dabei kann es auch zur Errichtung von weniger Wohnungen kommen. Mehr Wohnungen, als die angenommenen, sind nicht zu erwarten.

39 ein bis zwei Stellplätze bzw. Garagen pro Wohneinheit- Parkproblem

Des Weiteren denke ich, dass es ein Problem mit parkenden Autos geben wird.

Jede Wohneinheit braucht sicher ein bis zwei Stellplätze bzw. Garagen. Wie soll das denn auf dieser Fläche abgesichert werden. Das Ergebnis wird sein, dass die Saspower Hauptstraße zugeparkt wird. Das kann niemand wollen.

Das waren kurz meine Gedanken zu diesem Entwurf und ich hoffe, Sie denken noch einmal über die Vorschläge, Anmerkungen und Bedenken der Bürger nach.

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

Die genaue Anzahl der letztendlich zu errichtenden Stellplätze richtet sich zum einen nach der finalen Anzahl an errichteten Wohnungen. Abhängig von der Größe dieser Wohnungen richtet sich die Zahl der herzustellenden Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus. Diese müssen der Satzung folgend auf dem Baugrundstück selbst oder einem Baugrundstück in räumlicher Nähe verortet werden. Der Bebauungsplan lässt eine Errichtung von Stellplätzen bzw. Garagen auf großen Teilflächen, vorwiegend innerhalb der zukünftigen Gebäudekubatur, zu. Ein Zuparken der Saspower

Hauptstraße ist somit nicht zu erwarten.