

Stadt Cottbus / Chósebuz
OT Groß Gaglow

Auswertung der Stellungnahmen

**zum Bebauungsplan „Baugebiet an der Madlower Chaussee /
Autohaus Schulze“**
i. d. F. Entwurf vom 04.10.2021

Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme

am 14.12.2021

Fristsetzung

bis zum 21.01.2022

Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung

vom 27.12.2021 bis zum 28.01.2022

Redaktionsschluss

28.02.2023

Übersicht über beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über alle am Verfahren gemäß Deckblatt beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie sonstige Stellen.

Die **hervorgehobenen Stellen** haben abwägungsbeachtliche Belange vorgetragen. In der Abwägungstabelle wird daher auf die einzelnen Stellungnahmen gesondert abwägend eingegangen.

Die *zurückhaltend formatierten Stellen* wurden zu diesem Planungsstand nicht mehr gesondert angeschrieben. Die entsprechenden Belange werden durch den hier auszuwertenden Entwurf nicht berührt bzw. es haben sich hinsichtlich der durch diese Stelle vertretenen Belange gegenüber der Vorgängerfassung(en) der Planung, die bereits in der Beteiligung war(en) –

Vorplanung Juli 2019 § 4 Abs. 1 BauGB vom 12.08.2019 bis 16.09.2019

Vorentwurf Januar 2020 § 3 Abs. 1 BauGB am 21.01.2020

– keine Änderungen ergeben.

Die nicht gesondert gekennzeichneten Stellen haben dem Entwurf zugestimmt und / oder keine weiteren abwägungsbeachtlichen Belange dagegen vorgetragen. In der nachfolgenden Abwägungstabelle wird daher auf diese Stellungnahmen nicht mehr gesondert eingegangen. Der Plangeber hat sich mit diesen Stellungnahmen jedoch insoweit ermittelnd und abwägend auseinandergesetzt, dass diese keine abwägungsbeachtlichen Belange enthalten.

	Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde, sonstige Stelle	Stn. vom
1	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt. GL5	07.01.2022
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	06.01.2022
3	<i>Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
4	<i>Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
5	<i>Polizeipräsidium Land Brandenburg</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
6	<i>Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
7	Landesamt für Umwelt	19.01.2022
8	Landesamt für Bauen und Verkehr	04.01.2022
9	<i>Landesbetrieb Straßenwesen</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
10	Industrie- und Handelskammer Cottbus	21.01.2022
11	<i>Handwerkskammer Cottbus</i>	—
12	MITnetz Strom	27.01.2022
13	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	27.12.2021
14	<i>Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG</i>	—
15	Deutsche Telekom	10.01.2022
16	<i>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmale</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
17	<i>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
18	Landkreis Spree-Neiße	17.01.2022
19	Autobahn GmbH des Bundes	31.01.2022
20	<i>50Hertz Transmission GmbH</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
21	<i>Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
22	<i>Stadtverwaltung Cottbus, FB 23 Immobilien</i>	<i>nicht mehr angeschrieben</i>
23	Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	07.04.22
24	<i>Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen</i>	—

25	Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung und Denkmalpflege	18.01.2022
26	Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	19.01.2022
27	Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	16.12.2021
28	Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	20.01.2022
29	Gemeinde Neuhausen / Spree, Bauamt	—
30	Regionalverband der Kleingärtner	19.01.2022 22.06.2022

Übersicht Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die nachfolgende Tabelle gibt eine komplette Übersicht über die zum Verfahren gemäß Deckblatt 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. Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Ausreichung und Veröffentlichung von Beschlussunterlagen pseudonymisiert und mit einer Kennziffer versehen.

Pseud.	Bemerkung	Stn. vom
Ö1	Ortsbeirat Groß Gaglow	28.01.2022

Vorbemerkung zu dieser Zusammenstellung

In der linken Spalte sind jeweils die relevanten Inhalte der Stellungnahme – wenn nicht anders vermerkt, weitestgehend wörtlich – wiedergegeben.

Evtl. redaktionelle Anmerkungen sind durch eckige Klammern; nicht abwägungsrelevanter Inhalt i. d. R. durch Auslassungspunkte [...] gekennzeichnet.

In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag mit der sich daraus ergebenden Konsequenz und – sofern erforderlich – Begründung enthalten.

Enthält die Stellungnahme keine für den Plan bedeutsamen oder abwägungsrelevanten Inhalte (dies umfasst i. d. R. Präambel, Planbeschreibung, Zustimmung, Nicht-Betroffenheit etc.), ist der Abwägungsvorschlag zurückhaltend formatiert. Für den Bauleitplan resultiert aus diesen hervorgebrachten Aussagen keinerlei Handlungsbedarf.

Enthält die Stellungnahme umweltrelevante Informationen, wird der Abwägungsvorschlag farbig hervorgehoben.

Sich aus der Stellungnahme ergebender Änderungsbedarf redaktioneller Natur ist durch eine Hervorhebung gekennzeichnet.

Materielle Änderungen, die sich auf das weitere Planverfahren auswirken, sind zusätzlich farbig hervorgehoben.

Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, TöB und Nachbargemeinden

Nachfolgend sind die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt (in der Übersicht der beteiligten Behörden und TÖB hervorgehoben).

7. Landesamt für Umwelt (LfU)

1 Gesetzliche Grundlagen

Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1–5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus.

2 Wasserwirtschaft

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

3 Immissionsschutz

Die Planaufstellung erfolgt im Interesse der Bestandssicherung und Erweiterung der am Standort Madlower Chaussee / Harnischdorfer Straße vorhandenen Gewerbefläche des Autohauses Schulze im Ortsteil Groß Gaglow der Stadt Cottbus. Weiterhin soll eine Ergänzung der zwischen Madlower Chaussee / Chausseestraße und Harnischdorfer Straße vorhandenen Wohnbebauung ermöglicht werden. Hierfür erfolgt die Einbeziehung eines Teils (16 Kleingärten) der westlich an das Autohaus angrenzenden Kleingartenanlage Sonnenschein e. V. in den Geltungsbereich mit der Festsetzung als Mischgebiet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Zur Sicherung der Verkehrserschließung für die vorhandenen Erholungsgärten erfolgt am südlichen Rand des Plangebietes die befristete Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Grünflächen.

Der betrachtete Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Groß Gaglow als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planunterlagen Stand Entwurf vom 04.10.2021 wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach ergeben sich für die weitere Planaufstellung nachfolgende Hinweise und Anforderungen.

Die Übereinstimmung der fachlichen Einschätzung aus der Stellungnahme mit der planerischen Beurteilung durch den Plangeber wird zur Kenntnis genommen.

Das gekennzeichnete Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Madlower Chaussee, die eine Hauptverkehrsstraße der Stadt Cottbus darstellt und zudem im Einwirkungsbereich der nördlich vorhandenen Bundesautobahn A 15. Aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen ist insbesondere nachts mit deutlichen Überschreitungen der nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung zu rechnen. Es sollten daher keine besonders schutzbedürftigen Nutzungsarten (z. B. Betriebswohnungen) in die Planung einbezogen werden.

Dem wird mit den im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen (textliche Festsetzung Nr. 5) für die festgesetzte GEe-Baufläche des Autohauses entsprochen.

Mit der Gliederung des Plangebietes und der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wird der Schutzanspruch der südlich lokalisierten Wohn- und Kleingartennutzung ebenfalls beachtet.

Bedenken bestehen dagegen hinsichtlich der für das Mischgebiet angestrebten Zulassung von ausschließlich Wohnzwecken dienenden Gebäuden. Die Bedenken begründen sich auf den für den Geltungsbereich bestehenden und zu erwartenden Verkehrslärm-Belastungen. Den hierzu in den Planunterlagen, speziell im Umweltbericht (Kapitel 7.2.1.2.1) zu den Umweltwirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung enthaltenen Aussagen zur Bewertung wird nicht gefolgt.

Die derzeit vorliegenden Untersuchungen zu den im Geltungsbereich vorhandenen und zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sind veraltet (Stand 2010 bzw. 2012) und zudem nicht hinsichtlich der nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen Beurteilungspegeln (Tag- und Nachtwerte) bewertet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden ergänzt.

Aus städtebaulicher Sicht kann das Wohnen zugelassen werden. Dazu ist es u. U. notwendig, dass zusätzliche bauordnungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt werden müssen. Dies ist einzelfallabhängig zu betrachten und ggf. auch von anderen Gebäuden beeinflusst.

Eine Wohnnutzung in einem Bereich mit ähnlichen Bedingungen ist südlich entlang der Madlower Chaussee bis mindestens zur Kreuzung mit der Sachsendorfer Straße existent.

Darauf wurde in der Begründung, Rn. 68 explizit hingewiesen. Ebenso wurde erläutert, weshalb diese Modelle dennoch zur Abschätzung herangezogen wurden.

Die Lärmkartierung bzw. die zugrunde liegende Verkehrsstärken waren die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Planentwurfs aktuellsten verfügbaren Daten. Für eine Verdoppelung bzw. Halbierung der Verkehrsstärke, welche einen wesentlichen Effekt auf die Emissionen hätte, gab es keinerlei Anhaltspunkte. Die Begründung zum B-Plan wird diese Argumentation vertiefen.

Im Laufe des weiteren Verfahrens konnte auf aktuellere Zahlen zurückgegriffen werden. Die Daten aus dem Jahr 2022 zeigen gegenüber den Daten von 2010 eine um 900 Kfz / 24 h geringere Verkehrsstärke für die L 50; der Verkehr auf der BAB 15 hat leicht zugenommen (+600 Kfz / 24 h). Dies entspricht ggü. dem Basisjahr 2010 eine Veränderung von -14 % bzw. +4 %. Eine deutliche Änderung der Emissionen geht i. d. R. erst mit einer Halbierung / Verdoppelung der Lärmquellen einher. Grundsätzlich kann somit von weiterhin nahezu konstanten Bedingungen ausgegangen werden.

Im B-Plan wird auf Grundlage der Verkehrsdaten eine DIN 18005-konforme, vertiefte Betrachtung der Problematik vorgenommen, um die Betroffenheit durch Verkehrslärm (insbesondere im Außenwohnbereich des MI) genauer einschätzen zu können.

Diese Betrachtung ist als Begründungs-Auszug am 3.5.22 vorab an das LfU zur Prüfung übermittelt worden.

In darauf aufbauender erfolgter Absprache mit dem LfU (Vorab-Prüfung des entsprechenden Teils der Begründung durch LfU & darauf aufbauendes Telefonat vom 29.7.22) werden die im MI betroffenen Bereiche gem. § 9 Abs. 5 entsprechend gekennzeichnet.

In der vorliegenden Planbegründung wird ausgeführt, dass für den Standortbereich zwischen Madlower Chaussee, Harnischdorfer Straße und nördlich Sportplatz seitens der Stadt Cottbus eine weitere Wohnbauflächenenergänzung angestrebt wird. Demnach ist die Erarbeitung eines aktuellen, standortbezogenen Fachgutachtens zur Beurteilung und Bewertung der Verkehrslärmproblematik dringend zu empfehlen.

Die Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Cottbus / Chósebusz wird die Notwendigkeit einer konkreten Untersuchung prüfen, sobald sich für diese Flächen eine konkrete Entwicklungsabsicht manifestiert.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

12. MITnetz Strom

4 Leitungsbestand

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

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planzeichnung wird ergänzt.

Der Standort der Netzstation wird im Plan vermerkt.

Die für die Bauleitplanung relevanten Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

5 Hinweise zur Bauausführung

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung einer technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

Die Begründung wird ergänzt.

Aus den Festsetzungen des B-Plans resultierende Anforderungen werden in die „Hinweise zur Bauausführung“ aufgenommen.

Um eine elektrotechnische Erschließung vorzubereiten, ist eine Beauftragung durch den Erschließungsträger erforderlich.

Die elektrotechnische Erschließung des Gebietes sollte mit dem Straßenbau und der Verlegung anderer Medien koordiniert werden.

[Ansprechpartner]

Trassen zur Kabelverlegung sind möglichst im öffentlichen Bereich vorzusehen und gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen.

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteld-

deutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in
03099 Kolkwitz.

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.

13. LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG

6 Leitungsbestand

Den Leitungsbestand entnehmen Sie bitte dem zusätzlich beigefügten Lageplanauszug aus unseren Bestandsunterlagen. Unsererseits bestehen keine unmittelbaren Planungsabsichten im Baubereich.

Zum oben genannten Bebauungsplan haben wir uns bereits mit Schreiben vom 09.09.2019 unter der Registriernummer 643190397 im Rahmen der Aufstellung geäußert. Diese Stellungnahme ist auch weiterhin gültig. Zusätzlich sind folgende Hinweise zu beachten:

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Es befinden sich keine Hauptversorgungsleitungen außerhalb öffentlich festgesetzter Flächen im Plangebiet.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird, enthält Informationen zu

- den bestehenden Hauptversorgungs- und Hausanschlussleitungen in der Harnischdorfer Straße
- dem Versorgungsdruck im Plangebiet
- Lage in der Trinkwasserschutzzone III B
- der bestehenden Schmutzwasserentsorgung in der Harnischdorfer Straße
- der Notwendigkeit, Niederschlagswasser zu versickern, da eine Ableitung nicht gesichert ist
- der gesicherten Verfügbarkeit von Löschwasser

7 Trinkwasserversorgung

Begründung, Punkte 26 und 27

Das B-Plangebiet ist nur für das Autohaus Schulze aufgrund seiner Angrenzung an die Harnischdorfer Straße mit Trinkwasser erschlossen. Die geplanten 6 Einfamilienhäuser können grundsätzlich durch Bau einer Trinkwasserleitung ausgehend von der Trinkwasserleitung Chausseestraße, die von der Gallinchener Straße kommend bei Chausseestraße 66 endet, versorgt werden. Dafür ist aber aufgrund der zunächst weiter bestehenden Kleingärten keine Trasse verfügbar, so dass die Trinkwasserversorgung der 6 Einfamilienhäuser nicht gesichert werden kann.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Das im Entwurf gezeigte Konzept ist nur eine der möglichen Optionen, wie sich eine Realisierung der Festsetzungen des B-Plans mittel- bis längerfristig gestalten könnte.

Ohne Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung südlich des Plangebietes kann das Baurecht im MI nicht vollumfänglich in Anspruch genommen werden (vgl. Festsetzungen der Nebenzeichnung / Ausführungen zur Zwischennutzung in Kap. 6.8 / Rn. 43 in der Entwurfsbegründung). Mit einer Aufgabe dieser Nutzung ist nicht zu rechnen, sofern nicht auch konkrete städtebauliche Entwicklungen für diesen Bereich angestoßen werden – für die gem. § 1 Abs. 3 BauGB ein B-Plan-Verfahren erforderlich wird.

8 Tankstellen

Begründung, Punkte 33 und 34, sowie Planzeichnung textliche Festsetzung Nr. 3

Der B-Plan lässt Tankstellen zu. Die LWG fordert aufgrund der Lage des B-Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf mit Nachdruck ein Verbot von Tankstellen im B-Plangebiet. Eine Tankstelle ist in der Trinkwasserschutzzone III B zwar nicht explizit verboten, schafft aber ein zusätzliches Risiko. Für die Stadt Cottbus gibt es keine Notwendigkeit, dieses Risiko einzugehen, da sich in der Hänchener Straße 4 bereits eine Tankstelle befindet. Das Interesse an einer Tankstelle ist

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Grundsätzlich ist der Einwand nachvollziehbar. Der Abwägungsentscheidung zugunsten der Zulässigkeit von Tankstellen liegen folgende Aspekte zugrunde:

Die Zulässigkeit von Tankstellen begründet sich, wie in Rn. 33 der Begründung erläutert, in dem Vorhandensein bestehender Tankstellen. Daraus kann geschlossen werden, dass eine Errichtung

gegenüber der Vermeidung unnötiger Risiken für die Trinkwasserversorgung der Stadt Cottbus eindeutig nachrangig.

dieser nicht zwangsläufig in Widerspruch zur TWSZ stehen muss; anderenfalls hätte eine Genehmigung versagt werden müssen.

Im B-Plan wird die Zulässigkeit daher auf ‚ausnahmsweise‘ eingeschränkt. Für evtl. künftige Vorhaben erfolgt im Genehmigungsverfahren daher grundsätzlich eine Prüfung für den Einzelfall.

Weiterhin ist nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht ausreichend gewiss, wie in Zukunft Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge, die über die Eigennutzung hinausgehen und hier evtl. erforderlich werden, planungsrechtlich zu beurteilen sind.

9 Abwasser

Die abwassertechnische Erschließung obliegt dem Verantwortungsbereich der Stadt Cottbus.

Diese Stellungnahme erhalten Sie in Kürze direkt vom Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

15. Deutsche Telekom

10 Leitungsbestand

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungs-berechtigte i.S.v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Eine Überbauung unserer Anlage ist nicht gestattet, der Zugang zu der Telekommunikationsanlage sowie der unterbrechungsfreie Betrieb muss auch während der gesamten Baumaßnahme gewährleistet sein. Wir bitten Sie deshalb, unsere Trasse bei Ihren Planungen zu berücksichtigen, so dass sie in ihrer Lage möglichst nicht verändert werden muss. Sollte der Rückbau oder die Umverlegung von einzelnen Hausanschlüssen notwendig sein, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung und Abstimmung.

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

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

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die für die Bauleitplanung relevanten Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Aus den Festsetzungen des B-Plans resultierende Anforderungen werden in die „Hinweise zur Bauausführung“ aufgenommen.

11 Erschließung künftiger Vorhaben

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

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

Bezüglich einer potenziellen Versorgung weisen wir auf die Mitwirkungspflicht des Wegebausträgers/ Erschließungsträgers gemäß § 146 (2) 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 Telekommunikations-netzes 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 sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Eine Erschließung mit Kommunikationsinfrastruktur ist sicher notwendig, aus planungsrechtlicher Sicht aber nicht zwingend erforderlich. Derartige Dienstleistungen können ggf. auch auf anderem Wege erbracht werden. Es ist aber davon auszugehen, dass bei Konkretisierung der Planung eine Versorgung mittels TK-Infrastruktur erfolgen kann.

12 Hinweise zur Bauausführung

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 folgendes sicherzustellen:

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9(1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Betroffene Leitungen sind den Unterlagen nicht zu entnehmen. Die entlang der Madlower Chaussee bzw. Chausseestraße verlegten Leitungen befinden sich in mindestens ca. 10 m Entfernung zu Anpflanz-Festsetzungen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

- 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. Tiefbauunternehmen, Versorgungsbetriebe und Behörden können die Planauskünfte jederzeit und kostenlos über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ unter:

<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>

beziehen. Voraussetzung dazu ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages.

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

[Kontaktangaben]

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

19. Autobahn GmbH des Bundes

13 Zuständigkeit und gesetzliche Grundlagen

Mit der Reform der Bundesfernstraßenverwaltung geht die Zuständigkeit für die Bundesautobahnen zur Autobahn GmbH des Bundes und das Fernstraßen-Bundesamt über. Die Belange der Bundesautobahn werden ab dem 01.01.2021 nicht mehr vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg vertreten.

Als sonstiger Träger öffentlicher Belange hat die Niederlassung Nordost der Autobahn GmbH des Bundes die vorgelegten Planunterlagen zum o. g. Vorhaben geprüft. Daneben war das Fernstraßen-Bundesamt hinsichtlich der straßenrechtlichen Festlegungen des § 9 FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. I S. 1206, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021, BGBl. I, Nr. 27, S. 1221) wegen der genannten geänderten Zuständigkeiten einzubeziehen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

14 Bezug zur bereits abgegebenen Stellungnahme

Aus der Sicht der Autobahnverwaltung sind folgende Aussagen zu treffen:

Mit Schreiben vom 24.09.2019 wurde durch den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Stolpe, eine straßenrechtliche und straßenverkehrsrechtliche Stellungnahme zum o. g. Bauleitplanverfahren abgegeben, die weiterhin Gültigkeit hat. Inhalte aus dieser Stellungnahme sind erkennbar in die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

15 keine Ausbauabsichten

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes befindet sich südlich der Autobahn (A) 15 und unmittelbar angrenzend an die bundeseigenen Straßengrundstücke der Autobahn. Der

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

betreffende Autobahnabschnitt ist vierstreifig mit Standstreifen ausgebaut und für ihn existieren derzeit keine Ausbauabsichten. Zukünftig werden bauliche Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Autobahn jeweils entsprechend den Erfordernissen durchgeführt.

16 Anbauverbots- bzw. -beschränkungszone

Grundsätzlich gelten für die Bebauung und Nutzung von Flächen in Autobahnnähe die anbaurechtlichen Regelungen des FStrG.

Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG sind die Errichtung von Hochbauten jeder Art bis 40,0 m neben Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, untersagt (Anbauverbotszone) sowie die Errichtung, Änderung oder veränderte Nutzung von baulichen Anlagen bis jeweils 100,0 m neben Bundesautobahnen zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

Insofern bestehen gegen die Bauleitplanung zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen mittels Festsetzung einer Baugrenze in 40 m Abstand zur südlichen befestigten Fahrbahnaußenkante der A 15 aus der Sicht der Autobahnverwaltung grundsätzlich keine straßenrechtlichen Einwände.

Jedoch muss dazu die textliche Festsetzung Nr. 6 angepasst werden. Sie ließe Überschreitungen der Baugrenze von 25 m (auf Planzeichnung) bzw. 30 m (separater Festsetzungsteil in pdf-Datei) Länge für in der Vergangenheit errichtete Hochbauten auch in Autobahnnähe zu, was im nördlichen B-Planbereich im Abschnitt der 40 m-Baugrenze zur A 15 einen unzulässigen Bebauungszustand legitimieren würde.

Wir bitten darum, den Hinweis, dass konkrete Bauvorhaben in der 100 m breiten Anbaubeschränkungszone in jedem Einzelfall einer Zustimmung durch das Fernstraßen- Bundesamt bedürfen, in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden überarbeitet.

Auf die Festsetzung zur Ausnahmeregelung wird verzichtet. Die bestehende Bebauung ist genehmigt und evtl. Neubebauung soll sich künftig komplett an den Baugrenzen orientieren.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planzeichnung wird ergänzt.

Gem. § 9 Abs. 7 FStrG entfällt die Zustimmungspflicht nach § 9 Abs. 2 FStrG im Geltungsbereich eines B-Plans.

In der Legendenerläuterung der Anbaubeschränkungszone wird (analog zur nachrichtlichen Übernahme der Trinkwasserschutzzone) auf den damit verbundenen Zweck hingewiesen.

» ... Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 15 darf durch bauliche Anlagen innerhalb dieses Bereiches nicht beeinträchtigt werden.

17 Verkehrgefährdung

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 15 ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso in jedem Einzelfall der straßenrechtlichen Zustimmung oder der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden ergänzt.

Sinn und Zweck des Anbauverbots ist es, Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs zu gewährleisten (s. BVerwG, U. v. 29.02.2012 – 9 C 8.11, Rn. 4).

Gemäß BVerwG, U. v. 21.09.2006 – 4 C 9.05, Leitsätze 1 u. 2, gelten die Regelungen des § 9(1)1 FStrG, welche das Anbauverbot einschränken, nicht im Bereich von Bundesautobahnen. Die Ausnahmeregelung des § 9(7) FStrG gilt nicht für Anlagen der Außenwerbung.

Bzgl. der Anbau-Beschränkungszone kann von selbigem – in abgeschwächter Form – ausgegangen werden.

Somit verbleibt im Baugenehmigungsverfahren ausreichend Handlungsspielraum, negative Einflüsse auf den Verkehr zu vermeiden. Handlungsbedarf für die Bauleitplanung besteht vor dem Hintergrund der planerischen Zurückhaltung nicht, da derartige Konflikte bereits auf anderen gesetzlichen Grundlagen gelöst sind.

Die z. Zt. absehbaren Konfliktpunkte in Zusammenhang mit der Sicherheit des Verkehrs werden in der Begründung zur örtlichen Bauvorschrift 1 vertieft.

Die Stadt Cottbus / Chósebus nimmt die Stellungnahme zum Anlass, auch gestalterisch auf die zulässigen Werbeanlagen einzuwirken; auch, um künftigen Konflikten bei der Baugenehmigung entgegen zu wirken. Allzu ‚aufdringliche‘ Erscheinungsformen sollen nicht zulässig sein.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

S. lfd. Nr. 16 dieser Zusammenstellung.

Überdies muss für die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen sichergestellt werden, dass von künftigen Betrieben und technischen Einrichtungen keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 15 gefährden.

18 Gefahr durch Nähe zur Autobahn / Schadensersatz

Das Baugebiet befindet sich sehr nah an der Autobahn. Eine Bebauung dieser autobahnnahen Bereiche ist trotz der dem Stand der Technik entsprechenden Sicherheitsausstattung der A 15 nicht gefahrlos.

Außerdem können in der Zukunft bei Autobahnbaumaßnahmen keine Bautechnologien, die Vibrationen in den Boden eintragen, ausgeschlossen werden. Deshalb dürfen zu keiner Zeit Ansprüche für Schäden, die durch von der Autobahn abirrende Gegenstände oder abkommende Fahrzeuge oder Autobahnbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen, gegenüber der Bundesstraßenverwaltung geltend gemacht werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

19 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Darüber hinaus dürfen Schmutz- und Abwasser- auch in geklärtem Zustand- sowie sonstige gesammelte Wässer aller Art dem Straßengelände oder den Entwässerungsanlagen der A 15 weder mittel- noch unmittelbar zugeleitet werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

In den „Auswirkungen der Planung“ wird auf die Niederschlagsentwässerung eingegangen.

20 Weitere Beteiligung

Die genannten Sachverhalte sind bei der weiteren Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes zu beachten und darin in geeigneter Weise aufzunehmen.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordost, An der Autobahn 111, 16540 Hohen Neuendorf zu beteiligen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

23. Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Straßenverkehrsbehörde

21 Anbindung von der Madlower Chaussee

[...]

Durch die Linksabbiegespur auf der Madlower Chaussee in den Ortskern Groß Gaglow (Chausseestraße) sollte zur besseren Einordnung und dem geringeren Eingriff in die bestehende Verkehrsführung eine mögliche zusätzliche Ausfahrt maximal im Bereich der Laube Nr. 11 erfolgen. Jegliche weitere Ver-

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden geändert.

Bei der Laube Nr. 11 handelt es sich um das nördlichste Gartenhaus entlang der Madlower Chaussee.

schiebung in Richtung Westen führt direkt auf die Sperrfläche und benötigt entsprechend Änderungsbedarf. Dies sollte vermieden werden, zumal mehr an öffentlicher Versickerungsfläche beeinträchtigt wäre. Sollte es sich nicht um eine Anbaufreie Strecke handeln, da bereits Grundstückszufahrten vorhanden sind, so sehen wir kein Hindernis diese eine weitere Zufahrt zu gestatten, da es sich um die Außenkurve handelt und die Sicht auf die jeweiligen Verkehrsteilnehmer ausreichend vorhanden ist.

Weitergehende konkrete Aussagen können erst bei Vorliegen von Entwurfsplanungen von Verkehrsflächen im Zusammenhang mit den zu bauenden Gebäuden geäußert werden.

Die bereits getroffene Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird auch im MI (mit Ausnahme des in der Stellungnahme beschriebenen Bereichs) greifen. Im GEE entfällt diese Festsetzung südwestlich der bestehenden Zufahrt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

25. Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung und Denkmalpflege

22 Kampfmittelverdachtsflächen

Mit Schreiben vom 14.12.2021 baten Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplans in der Fassung Oktober 2021.

Die Flurstücke 1175, 1176, 1177, 1178, 1179 und 1180 bzw. Teile davon sind Kampfmittelverdachtsflächen.

Liegt ein Baufeld in einer Kampfmittelverdachtsfläche und sind mit dem Vorhaben Bodeneingriffe oder Erschütterungen verbunden, so darf mit den Bauarbeiten erst begonnen werden, wenn die Kampfmittelfreiheit für das Baugrundstück nachgewiesen ist. Gleiches gilt für Erschließungsflächen. Der Nachweis wird durch eine Bescheinigung erbracht, die durch die für Kampfmittelfreiheit im Land zuständige Stelle oder eine als gleichwertig anerkannte Stelle ausgestellt wurde.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

23 Verkehrliche Erschließung

Gemäß § 4 Abs. 1 BbgBO dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Der Bebauungsplan Entwurf 04.10.2021 legt an der westlichen Seite im Bereich GEE „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ fest. Lediglich eine bestehende Zufahrt befindet sich in diesem Bereich. Weiterhin ist im angrenzenden MI an der Madlower Chaussee ein Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen“ definiert. Somit kann das Gebiet nur aus Süden oder von der Harnischdorfer Straße erschlossen werden.

Bezugnehmend auf die gestalterische Konzeption für eine mögliche Entwicklung (Seite 10) und den darin verankerten Wegebeziehungen sollte diese bereits im jetzigen Planungsstadium gerade für den südlichen Bereich des MI noch einmal überdacht werden.

[Stellungnahme enthält an dieser Stelle Hinweis auf folgenden Absatz]

Aus § 5 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) ergibt sich:

„Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden geändert.

Gemäß der Stellungnahme des FB 32 (Ifd.Nr. 21 dieser Zusammenstellung) besteht für Zufahrten aus der Madlower Chaussee ein größerer Spielraum als noch für den Entwurf angenommen.

Die Anpflanzfestsetzung wird konkretisiert. Die Errichtung von Zufahrten soll keinen Konflikt mit der Pflanzung hervorrufen.

Ergänzend zu Ifd.Nr. 7 dieser Zusammenstellung: Das Konzept zeigt nur eine Möglichkeit der Erschließung auf. Es handelt sich allein um einen Nachweis, dass der B-Plan mit seinen Festsetzungen grds. realisierbar ist. Im Rahmen der Bauleitplanung beinhaltet dieses Konzept keinerlei Bindungswirkung.

Dem genannten Rahmenplan soll bei der weiteren Bearbeitung dieses B-Plans künftig größeres Gewicht beigemessen werden.

In der Begründung wird darauf genauer eingegangen. Mögliche alternative Baukonzeptionen werden aufgezeigt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

oder Durchfahrten nach Satz 2 zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind“

Der gestalterischen Konzeption für eine mögliche Entwicklung (Seite 10) sind Verkehrsflächen zu entnehmen.

Inwiefern diese die o. g. Anforderungen erfüllen ist nicht ersichtlich. Erkennbar ist jedoch, dass Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Die Begründung wird ergänzt.

Unter Beachtung der bereits hinsichtlich Aussagetiefe der Konzeption muss bzgl. Erschließung an dieser Stelle ergänzt werden:

Grundsätzlich gilt bzgl. der ‚gesicherten Erschließung‘:

- Der Begriff ‚Erschließung‘ bezieht sich auf Vorhaben und demnach auf das künftige (Bau-) Grundstück.
- In Hinblick auf künftige Baugrundstücke trifft der B-Plan keine Festsetzungen.
- Anzahl und Gestalt der künftigen Baugrundstücke sind somit (bewusst) offen.
- Eine gesicherte Erschließung in tatsächlicher und rechtlicher Form muss zur Fertigstellung des jeweiligen Vorhabens benutzbar sein.; also i. d. R. erst im Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Auch Gebäude mit einem Abstand > 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche können erschlossen werden. Die Bedingungen dafür sind in § 5 Abs. 1 und 2 BbgBO aufgeführt. Dabei ist es unbeachtlich, in wessen Eigentum sich die Flächen befinden.

24 Denkmalschutz

Denkmalschutz Belange sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

25 Hinweise

In der Randnummer 119 ist zwingend die untere Denkmalschutzbehörde „der Kreisverwaltung“ durch „der Stadt Cottbus / Chósebuž“ zu ersetzen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird geändert.

26. Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

26 Abwasserentsorgung

Zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes gibt es aus der Zuständigkeit des Amtes für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung folgende Forderungen und Hinweise als Ergänzung zu berücksichtigen: Unsere Stellungnahme vom 16.09.2019 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

In der Stellungnahme, auf die Bezug genommen wird, sind Hinweise zu

- Dimensionierung der Entsorgungsfahrzeuge
- Hinweis auf Abfallentsorgungssatzung
- Schmutzwasserentsorgungsleitungen in der Harnischdorfer Straße
- Nicht-Vorhandensein öffentlicher Regenwasserkanalisation

enthalten.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Auf den Umstand, dass neben dem B-Plan noch weitere Vorschriften zu beachten sind und diese auch nicht durch den B-Plan außer Kraft gesetzt werden, wird in der Begründung an geeigneter Stelle hingewiesen. .

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

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

Die Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 27.1.2021 zum oben genannten Vorhaben liegt uns vor und ist diesem Schreiben beigelegt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

S. dazu lfd. Nr. 6 ff. dieser Zusammenstellung.

Die in dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise sind zu beachten.

Die Schmutzwasserableitung des betroffenen Bereiches durch die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus ist durch zwei bereits bestehende Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser, in Richtung der Freispiegelkanalisation 200 PVC-U SN2 in der Harnischdorfer Straße gesichert.

In dem mit der Stadt Cottbus abgestimmten Investitionsplan der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG sind keine Maßnahmen zur schmutzwasserseitigen Erschließung des genannten Gebietes eingeordnet.

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

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist, mit Ausnahme des belasteten Niederschlagswassers, welches über entsprechende Abscheider Vorrichtungen in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten ist, vollständig vor Ort zu versickern.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

27 Abfallentsorgung

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/Chósebuz (Abfallentsorgungssatzung) vom 30.10.2019, in der jeweils gültigen Fassung. Ab dem 01.01.2022 gilt die 1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abfallentsorgung (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Cottbus/Chósebuz vom 27.10.2021, veröffentlicht im Amtsblatt für die Stadt Cottbus Nr. 14/2021 vom 20.11.2021. Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus/Chósebuz und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung

Der in der Begründung zum B-Plan auf der Seite 10 im Planungskonzept unter Pkt. 27 genannte Text lautet:

» ... sind Einschränkungen bzw. notwendige Maßnahmen zu den Themenfeldern ... Abfallentsorgung ... nicht zu erwarten.«

Diese Formulierung lässt den Eindruck erwecken, dass es keine besonderen Planungsregeln zu beachten gibt.

Die Entsorgung für die neu geplanten Eigenheime erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten unter Einhaltung der Sicherheitsmerkmale nach der DGUV 2014-033 gewährleistet sein. Die Erreichbarkeit der Grundstücke sind ohne Wendemöglichkeit keine Voraussetzung für eine Befahrung mittels Entsorgungstechnik.

Da es sich hierbei um private Erschließungsflächen handelt, ist die Nutzung der Straße durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Cottbus zu sichern.

Sollten auf den privaten Verkehrsflächen keine Voraussetzungen für eine Befahrung der privaten Stichstraße sowie der Wendeanlage gegeben sein, weisen wir darauf hin, dass eine satzungsgemäße Entleerung der Abfallbehälter nur möglich ist, wenn die Behälter mit der Hausnummer gekennzeichnet, zur Abfuhr am Entsorgungstag bis 06:00 Uhr, am Fahrbahnrand der befahrbaren Straße, bereitgestellt werden. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Auf den Umstand, dass neben dem B-Plan noch weitere Vorschriften zu beachten sind und diese auch nicht durch den B-Plan außer Kraft gesetzt werden, wird in der Begründung an geeigneter Stelle hingewiesen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

Die Begründung wird ergänzt.

Die zitierte Passage bezieht sich auf die im Rahmen des B-Plans möglichen Regelungsgehalte.

Die in der Stellungnahme vorgetragenen Erfordernisse / Bindungen etc. sind i. d. R. in den nachgelagerten Planungsphasen relevant.

Das Planungsrecht bietet keine adäquate Grundlage für derartige Regelungen.

Die ordnungsgemäße Ausführung ist vom Fachplaner nach Fertigstellung und Abnahme der Stadt Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung schriftlich zu bestätigen.

Liegt hierzu keine Genehmigung vor, kann die Befahrung der Privatstraße nicht durchgeführt werden.

Die genannten Kriterien sind sinngemäß mit im B-Plan aufzunehmen.

28 Straßenbeleuchtung

Es gibt keine Hinweise bezüglich der öffentlichen Straßenbeleuchtung.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

27. Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr

29 Präambel

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.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

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

Wie aus den Unterlagen ersichtlich ist, soll bei der zukünftigen Nutzung von einer Erweiterung und Modernisierung des Autohauses ausgegangen werden. Des Weiteren soll zusätzlich auf dem Gebiet Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

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

30 Zugänge, Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr

Die geplanten Zufahrten und eventuelle Aufstell- und Bewegungsflächen, sind entsprechend der VV TB in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Oktober 2018, geändert durch Verordnung vom 21. April 2020 (ABl. /20, [Nr. 18], S. 434), insbesondere die eingeführte Technische Baubestimmung A 2.2.1.1 Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der Ausgabe Okt. 2009 sowie die weiteren Maßnahmen gemäß Anlage A 2.2.1.1/1 auszuführen.

Sollte eine Erschließungsstraße / Privatstraße als „Sackgasse“ ausgeführt werden, ist an deren Ende eine Bewegungsfläche („Wendehammer“) zu errichten.

Dieser „Wendehammer“ muss ebenfalls den oben benannten Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Als oberste Deckschicht von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach Straßen-Bauklasse VI möglich: Plattenbeläge, Rasengittersteine, Pflastersteine, Asphaltdecken oder Betondecken.

Die Ausführung von Schotterrasen (Einfachbauweise nach Abschnitt 5.5 der RStO 01) entspricht nicht mehr der nunmehr geforderten Straßen-Bauklasse VI der RStO 01.

Die erforderliche Zufahrt muss ständig freigehalten werden und ist jeweils mit einem Schild nach DIN 4066: 1997-07, Ziffer 3.6 (vgl. Bild 6, Schild - D1 – 210 × 594 [mit dem Zusatz: Stadt Cottbus]) an der Einmündung zur öffentlichen Straße amtlich zu kennzeichnen. Der konkrete Standort des Schildes ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

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.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

Die Begründung wird ergänzt.

S. zur generellen Einordnung auch lfd. Nrn. 7 u. 23 dieser Zusammenstellung.

31 Löschwasserversorgung

Für Baubauungsgebiet ergibt sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 das Erfordernis der Löschwasserbereitstellung von 48 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden. Dieses Erfordernis gilt es (wasser-) medienseitig zu gewährleisten. Sollte bei den zu errichtenden Gebäuden die Zahl der Vollgeschosse, die Zahl 3 überschreiten, so ist der Löschwasserbedarf auf 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zu erhöhen.

Der Abstand zwischen den Hydranten zur Löschwasserentnahme darf maximal 150 m betragen.

Eine Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle ist aus Sicht der Feuerwehr für die Löschwasserzuführung die gerade noch erträgliche Grenze, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungs- aufwand 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.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Das Löschwasser kann im erforderlichen Maß bereitgestellt werden (s. Rn. 27 der Entwurfsbegründung).

Die weiteren Informationen werden als „Hinweise für die Bauausführung“ in der Begründung wiedergegeben.

32 Information zur Vorhabensrealisierung

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.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

Die Begründung wird ergänzt.

28. Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur

33 Wasserschutzgebiet

Untere Wasserbehörde (UWB):

Bei den textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan Entwurf 04.10.2021 ist der Text unter Hinweise 2. folgendermaßen zu ändern (fett gedruckt):

Gemäß § 54 BbgWG und § 4, Satz 26 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück auf dem es anfällt, schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden zur Klarstellung geändert.

Die Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 verweist bereits auf die im Plangebiet bestehenden Ge- und Verbote des Wasserschutzgebietes.

Auf die auf dieser Grundlage bestehende Versickerungspflicht wird künftig gesondert hingewiesen.

34 Altlasten

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB):

Das Autohaus Schulze ist im Altlastenkataster der Stadt Cottbus als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 011952 9055 registriert.

Innerhalb der Erweiterungsfläche befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.

35 Artenschutz

Untere Naturschutzbehörde (UNB):

Da die Potentialanalyse das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausschließt, ist es möglich, dass sich Wochenstuben in den Kleingartengebäuden befinden. Auch können Fledermäuse ganzjährig vorhanden sein.

Die Anwesenheit von Fledermäusen ist daher unabhängig vom Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme festzustellen. Eine Bauzeitenregelung greift hier nicht in jedem Fall.

Die grundsätzliche Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen hat hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit des B-Planes bereits im Rahmen der Bebauungsplanung zu erfolgen. Ohne Kenntnis von Quartiertyp und anwesenden Arten, können entgegenstehende artenschutz-rechtliche Verbotstatbeständen nicht abschließend geklärt werden.

Eine korrekte Ermittlung der betroffenen Verbotstatbestände in Maß und Zahl ist notwendig, um die Vollzugsfähigkeit des B-Planes zu gewährleisten und einen planerischen Weg in die Befreiungslage zu ermöglichen.

Der ASB ist daher zu überarbeiten und erneut zur Prüfung vorzulegen.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden überarbeitet.

Sinngemäß nach BVerwG U. v. 9.7.08 – 9 A 14.07, Rn. 54 bzw. „Berliner Kommentar zum BauGB“ § 1a Rn. 694 ff. gilt: Lassen bestimmte Vegetationsstrukturen sichere Rückschlüsse auf die faunistische Ausstattung zu, so kann es mit der gezielten Erhebung der repräsentativen Daten sein Bewenden haben. Sind von Untersuchungen keine weiterführenden Erkenntnisse zu erwarten, so müssen sie auch nicht ausgeführt werden. Bestandsaufnahmen stellen letztlich immer nur eine aktuelle Momentaufnahme dar. Sie werden den wahren Bestand niemals vollständig abbilden können. Eine Potenzialabschätzung ist daher i. d. R. für die Phase der Bauleitplanung ausreichend.

Ein Artenschutzbericht (ASB) liegt vor und hat die Situation beschrieben. Potenzielle Lebensräume gehölbewohnender Arten konnten nicht festgestellt werden. Ausweichquartiere für Gehölbewohner sind also mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht erforderlich.

In / an den Gartenlauben sind hingegen Fledermausquartiere – und damit ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei der Vorhabenrealisierung – prinzipiell möglich.

In seinen weiteren Inhalten wird die Vorstudie zum ASB akzeptiert.

[Nachtrag: erfolgte Abstimmung mit uNB bzgl. geänderter Ausgleichfläche; 17.01.2023]

[...] die CEF- Maßnahmen werden von der UNB akzeptiert. Da diese jedoch zum Zeitpunkt der Vorhabensrealisierung (gemeint ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Quartierbeseitigung) wirksam sein müssen, ist anzuraten die vorgeschlagenen Kastenquartiere pauschal in ausreichendem Zeitabstand vor der Quartierinanspruchnahme (mindestens ein halbes Jahr) anzubringen (Worst-Case Ansatz). Der Abriss selbst ist dann lediglich durch eine entsprechend erfahrene sachverständige Person zu begleiten, welche unmittelbar vor dem Abriss, die jeweiligen Objekte auf anwesende Fledermäuse kontrolliert.

Anderenfalls sind genaue Bestandsaufnahmen zu den Wochenstubenzeiten vor dem Abriss unumgänglich um festzustellen ob Quartiere überhaupt vorhanden sind. Dies kann unter Umständen zu baulichen Verzögerungen führen.

Der B-Plan greift in Abstimmung mit der uNB der Realisierungsphase vor und hat einen geeigneten Standort für diesen Fall nachweisen können. In einer Anfrage zur Vorab-Prüfung der Maßnahme vom 1.12.22 hat die uNB am 17.1.23 deren grundsätzliche Geeignetheit beschieden (s. u.).

Die derzeit auf Grundlage der Habitatstruktur absehbar möglichen Beeinträchtigungen sind also vermeidbar.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird ergänzt.

36 Hinweise zum Fachgutachten

Siehe Vorstudie zum Artenschutz sowie zum Eingriff-Ausgleich zum B-Plan „Erweiterung Autohaus Schulze“

überschlägige Bewertung des Eingriffs auf das Schutzgut Boden Flächeninanspruchnahme

Die Bilanzierung / Flächenversiegelung (Text und Tabelle 4) ist an die Reduzierung der GRZ im Mischgebiet anzupassen (GRZ von 0,6 auf 0,3).

Hinweis: Die Abkürzung für Grundflächenzahl lautet „GRZ“ (nicht GFZ).

Die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO): „Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ...“ ist in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 ist als eine Überschreitung / Mehrversiegelung bis zu 0,45 möglich.

Dies ist bei der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die externen Gutachten sind nicht Teil des B-Plans, sondern der Bauleitplanung zugrunde liegende Informationen. Diese wurden für den Entwurf adaptiert.

Dem Satzungsbeschluss bzw. einer evtl. erforderlichen erneuten Beteiligung wird eine redigierte Fassung des Fachgutachtens zugrunde liegen.

Auch wenn das Fachgutachten diese Feststellung getätigt hätte, so bliebe seitens der Stadt Cottbus / Chósebus ein Abwägungsspielraum in Bezug auf den Ausgleich: Bei einem B-Plan ist der Gegenstand der Festsetzungen nicht die „Versiegelung“, sondern die zulässige Grundfläche (GR). Nur diese, durch die plangebende Gemeinde festgesetzte (oder die sich aus der festgesetzten GRZ zu berechnende) GR ist auszugleichen.

Die Möglichkeit, diese Festsetzung auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu überschreiten, ist eine gesetzliche Ausnahme. Diesen, vom Gesetzgeber praktisch gegebenen „Bonus“ in Form der „Bagatellklausel“, muss die Gemeinde nicht beim Ausgleich beachten, da sie die Überschreitungsmöglichkeit nicht selbst festgesetzt hat. Der Gesetzgeber hat darüber praktisch bereits abschließend abgewogen.

Selbstverständlich steht es der plangebenden Gemeinde frei, auf diese vom Gesetzgeber eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit zu verzichten. Sie ist aber dazu nicht verpflichtet.

Siehe 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich Seite 14:

- » „Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht möglich sind, besteht gemäß BbgNatSchG die Möglichkeit der Ersatzzahlung.“

Die ist bei Bauleitplänen bislang nicht der Fall.

Gesetzliche Grundlage auf Landesebene ist das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz. (BbgNatSchAG).

Siehe Seite 15, Schutzgut Boden, 2. Absatz

Bei der Anrechnung der bestehenden Versiegelungs-flächen (Bestand) ist zwischen voll- (Gebäude) und teilversiegelten (Wege) Flächen zu unterscheiden:

Diese Aussage des Gutachtens wurde in den B-Plan-Entwurf nicht aufgenommen.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Studie schien im Zuge der Anpassung des BauGB durch das Baulandmobilisierungsgesetz solch eine Möglichkeit wahrscheinlich. In die Novellierung des BauGB hat diesen Punkt letztendlich doch nicht Einzug gefunden.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt.

Hierbei handelt es sich ebenfalls um Ausführungen des externen Fachbeitrags. Dieser ist nicht Teil des B-Plans.

Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Bei der Ermittlung der Bestandsversiegelung ist dahingehend differenziert worden. Die Versiegelung wurde wie folgt ermittelt (Angaben in m²):

Fläche	Faktor	=	
783	1,0	783	Σ MI = 1.819
2.071	0,5	1.036	
3.673	1,0	3.673	Σ GEe = 8.374
5.876	0,8	4.701	
1.203	1,0	1.203	Σ Verk.Fl. = 1.326
154	0,8	123	
52	0,5	26	

11.519

Die Begründung wird um eine Abbildung der versiegelten Bestandsflächen ergänzt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

B-Plan und externe Fachbeiträge müssen nicht zwingend deckungsgleich sein. Bei dem für die Erarbeitung des Entwurfs herangezogenen Fachbeitrag handelt es sich um eine Vorstudie mit begrenztem Betrachtungsumfang.

Die Betrachtung des Schutzguts Biotope wurde vom Plangeber selbst vorgenommen.

Siehe Begründung zum B-Plan (Seite 28)

In der Begründung zum B-Plan (siehe S. 28) wird ein erforderlicher Ausgleichsbedarf für die beiden Schutzgüter BODEN und BIOTOPE / BIOLOGISCHE VIELFALT (hier erhebliche Beeinträchtigungen) dargestellt. Die Betrachtung zum Schutzgut BIOTOPE / BIOLOGISCHE VIELFALT fehlt in der „Vorstudie zum Artenschutz sowie zum Eingriff-Ausgleich“ und muss nachgereicht werden.

37 Heckenanpflanzung

Siehe 6.7 Grünordnerische Festsetzungen

- » 7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist über die gesamte Länge eine mindestens zweireihige Hecke anzulegen. ...

Es ist darzustellen, welche konkrete Flächengröße die Anpflanzung einnimmt (in m²).

Um einen nennenswerten ökologischen Effekt sowie wirksame Abschirmung zur Madlower Chaussee durch die Heckenanpflanzung zu erzielen, sollte die Hecke mindestens 3 Pflanzreihen aufweisen bzw. 5 m breit sein.

Nur in dieser Ausführung kann diese Maßnahme als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden und in die Bilanzierung einfließen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Die nominell in Anspruch genommene Fläche wird sich in der Begründung niederschlagen

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden geändert.

Die Stadt Cottbus / Chósebusz teilt die Anregung der uNB, den ökologischen Wert der geplanten Festsetzung zu erhöhen.

In der Folge verringert sich die überbaubare Grundstücksfläche an dieser Stelle. Die Änderung hat ggf. Auswirkungen auf die Eingriffs-Bilanz. Die Grundzüge der Planung werden berührt.

38 Zwischennutzung

Siehe 6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen / Festsetzung zur Zwischennutzung

- » Die in der Nebenzeichnung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche dient als Ausgleich für die durch die Planung in Anspruch genommenen ca. 565 m² Gemeinschaftsfläche der KGA ...

Diese Nebenzeichnung wird (als Zwischennutzung) nicht als Kompensation / Ausgleichsfläche anerkannt.

Kompensationsmaßnahmen sind langfristig zu sichern - für die Dauer des Eingriffs, mindestens für 25 Jahre. Des Weiteren bedarf eine Kompensation einer aktiven Maßnahme (z.B. Gehölzpflanzung). Auch befindet sich innerhalb der zeitweilig festgesetzten Grünfläche sowohl eine Verkehrsfläche als auch eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Diese stehen der Festsetzung der Gesamtfläche als Ausgleichsfläche (Grünfläche) entgegen.

Es fehlen die Angaben zu den Flächengrößen der einzelnen Teilflächen der Nebenzeichnung (Grünfläche, Verkehrsfläche, Fläche für Gemeinschaftsstellplätze). Diese sind nachzureichen.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird zur Klarstellung geändert.

Der Begriff Ausgleich ist hier nicht im naturschutzfachlichen Sinne zu verstehen, sondern vielmehr i. S. einer ‚Entschädigung‘ der durch die Planung wegfallenden Gemeinschaftsnutzungen der KGA.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird nicht überarbeitet.

Die befristeten Festsetzungen stellen nicht das Ziel der Planung dar. Bauliche Eingriffe sind nicht zu erwarten. Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

39 Schutzgutbezogene Betrachtung im Umweltbericht

7.2.2. Prognose,

7.2.2.1 Naturgüter

Hier fehlen die Ausführungen zum Thema „Biotop / Biologische Vielfalt“, insbesondere hinsichtlich der Feststellung, dass für folgende Schutzgüter wegen erheblicher Beeinträchtigungen Kompensationsbedarf ausgelöst wird (siehe Seite 28, 7.2.3.3 Ausgleich, 7.2.3.3.1 Kompensationsbedarf). Diese sind nachzureichen.

7.2.2.1.1 Boden / Fläche

Hier wird dargestellt, dass die zulässige Grundfläche auf das notwendige Maß reduziert wurde und der dort festgestellte Eingriff von ca. 3.500 m² sich hier ebenso entsprechend reduziert. Dies ist in genauen Zahlen auch im Text darzustellen.

7.2.2.2 Sonstige Schutzgüter,

7.2.2.2.1 Mensch / Gesundheit / Bevölkerung (Seite 26 / 27)

Bei der Darstellung und Bewertung der Situation der Kleingartenentwicklung in der Stadt Cottbus ist auf die Implementierung des zu aktualisierenden Kleingartenentwicklungskonzeptes im Rahmen der FNP-Fortschreibung zu achten. Dies gilt auch für Seite 32: „8.2 Inanspruchnahme von Kleingärten:

- » ... Da vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Stadt Cottbus die Nachfrage und Belegung der Gärten insgesamt rückläufig ist, ... „

Im Rahmen der anlaufenden Strukturentwicklung in der Lausitz erwartet man einen Bevölkerungszuwachs auf 115 T Einwohnern in Cottbus. Die Nachfrage nach Kleingärten war auch 2021 sehr hoch und wird durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs eher noch ansteigen (Aussage FB 61 im Rahmen der Sitzung des Kleingartenbeirats am 26.10.2021)

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Die Betrachtung zu Biotopen / Biologische Vielfalt wurde unter 7.2.2.1.4 „Lebensraum / Pflanzen / Tiere“ abgehandelt. Dieser Umstand wird deutlicher herausgestellt. In diesem Zusammenhang wird die Eingriffsbewertung überarbeitet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird geändert.

Die Herleitung des reduzierten Eingriffs ist aus dem Text nicht ohne Weiteres verständlich. Eine vertiefende Erläuterung wird in das Kapitel eingearbeitet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Fraglich ist, inwieweit eine positive Einwohnerentwicklung den Bedarf an Kleingärten wesentlich beeinflussen wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes lag die prognostizierte Einwohnerzahl für 2020 um ca. 1.500 EW höher, als sie tatsächlich eingetreten ist; der Unterschied ist also fast vernachlässigbar.

Gleichzeitig bleibt festzuhalten, dass die Nachfrage nach selbst bewohntem Eigentum (welches ja auch hinsichtlich der ‚Zielgruppe‘ in ‚Konkurrenz‘ zu Kleingärten steht, s. auch „Soziale Funktion des Kleingartenwesens, S. 26 des Kleingarten-Entwicklungskonzeptes) ebenfalls weiterhin hoch ist.

Zum Zeitpunkt ist offen, ob die derzeit unstrittig bestehende hohe Nachfrage nach Kleingärten ein

temporärer ‚Ausreißer‘ ist, der vorrangig auf den Entwicklungen insb. des Freizeitbereichs unter den 2020 u. 2021 geltenden Pandemiebedingungen fußt, ob Kleingärten aufgrund der hohen Preise, die z. Zt. für den Eigentumserwerb aufzubringen sind, als ‚Ausweichlösung‘ angenommen werden und ob diese Aspekte zu einer Verstärkung der Nachfrage führen werden, da – wofür ebenfalls Anhaltspunkte bestehen – insb. in urbanen Räumen vielschichtiger gesellschaftliche Prozesse in Bezug auf Wohnnutzung und Freizeitgestaltung erkennbar sind, weshalb diese Nutzung in stärkerem Maße nachgefragt wird.

Die angemessene Untersuchung dieser Entwicklung wäre Gegenstand einer Fortschreibung des Konzepts und kann im B-Plan-Verfahren nicht geleistet werden.

Die Entwicklungsabsicht am Standort ist seit Langem bekannt und ist den offiziellen Planwerken auch zu entnehmen. Die Abwägungsentscheidung zugunsten der Kleingärten wurde an dieser Stelle bereits getroffen. Das Kleingartenkonzept wird weiterhin zur Beurteilung herangezogen.

40 Minderung

7.2.3.2 Minderung (Seite 28)

Absatz 96

» „Viele, auch im Artenschutzbericht angeregte Minderungsmaßnahmen ...“

hier bitte auf den Abschnitt Eingriff-Ausgleich der Vorstudie verweisen, um Irritationen zu vermeiden.

Die aufgelisteten Maßnahmen (Niederschlagsentwässerung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ...) zählen zu den Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter der Eingriffsregelung, und nicht zu den Maßnahmen des besonderen Artenschutzes im Speziellen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird geändert.

41 Ausgleichsmaßnahmen

7.2.3.3.2. Ausgleichsmaßnahmen

Hier wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.10.2021 an das Planungsbüro per Mail hingewiesen.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Beräumung eines Haufwerkes (Gemarkung Kahren, Flur 4, FS 55) wird abgelehnt. Begründung siehe o.g. E-Mail vom 15.10.2021.

[Nachtrag: erfolgte Abstimmung mit uNB bzgl. geänderter Ausgleichfläche; 28.12.2022]

Die UNB stimmt der externen Ausgleichsmaßnahme bezüglich des Ausgleichs für Boden und Biotop in der Gemeinde Neuhausen zu (Gehölzpflanzung: ca. 2.000m², Gemarkung Klein Döbbern, Flur 1, FS 319).

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird geändert.

Im weiteren Verfahren hat sich inzwischen eine geeignete Maßnahme herausgestellt. Diese wurde der uNB am 1.12.22 mit der Bitte um Beurteilung vorgelegt und am 28.12.22 für geeignet befunden (s. u.).

Einer Aufforstung auf dem 1980 m² großen Teil des Flurstücks 319 der Flur 1 in der Gemarkung Klein Döbbern steht nach vorläufiger Abstimmung mit der uNB der Stadt Cottbus/Chósebus, der Gemeinde Neuhausen sowie dem LK SPN keine wesentlichen Belange entgegen.

Die Maßnahme wird in den Plan aufgenommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Weitere Hinweise:

- Mit der Unteren Forstbehörde (Oberförsterei Cottbus) ist zu klären, ob es sich hier bei der geplanten Gehölzpflanzung eventuell um eine Erstaufforstung handelt, die in Folge durch die Forstbehörde genehmigt werden muss.
- Der aktuelle Erlass zu den gebietseigenen Gehölzen lautet: „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in freier Natur“, Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019. Dieser ist anzuwenden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Obf Cottbus wird bei der kommenden Beteiligung angeschrieben.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.

Die Ausführungen zur Maßnahme enthalten entsprechende Aussagen. Eine Sicherung kann nur – und wird – vertraglich erfolgen.

42 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Emissionen, verursacht durch Straßenverkehr, Autohaus Schulze und Sportplatz vorbelastet.

Durch die vorgesehene Erweiterung Gewerbeeinheit Autohaus, sind weitere Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu erwarten. Entsprechende Nachweise sollten erbracht werden, um der vorgesehenen angrenzenden Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Bei dem Vorhaben handelt es sich u. a. um eine gewerbliche Nutzung. Gemäß § 21 Landesimmissionsschutzgesetz liegt die Zuständigkeit der Bewertung beim Landesamt für Umwelt.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Der B-Plan hat bereits die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes getroffen und reagiert somit auf die Situation. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist in Hinblick auf deren sog. Störgrad somit bereits eingeschränkt (s. dazu auch Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 4 in Rn. 35 der Entwurfsbegründung).

Seitens des LfU bestehen keine weiteren Hinweise zum Gewerbelärm (vgl. lfd. Nr. 3 dieser Zusammenstellung).

30. Regionalverband der Kleingärtner (1. Stelln. vom 19.01.2022, 2. Stelln. vom 22.06.2022)

43 Nicht-Zustimmung

Gemäß Ihrem Schriftsatz vom 14.12.2021 wird zum Entwurf des Bebauungsplanes, Fassung Oktober 2021, wie folgt erklärt:

Es verbleibt auch aus aktueller Sicht bei der Stellungnahme des Regionalverbandes in o.g. Sache vom 27.02.2020.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde bereits um eine Stellungnahme ersucht, die auch mit Schriftsatz vom 27.02.2020 erging. Diese Stellungnahme ist jedoch im Wesentlichen nicht in den vorliegenden Entwurf vom Oktober 2021 eingeflossen.

Demgemäß wird der vorliegenden Planung nicht zugestimmt.

Grundsätzlich steht die Möglichkeit der Wohnnutzung des hier in Rede stehenden Gebietes der Bebauung nicht zur Debatte, da sich insoweit die Beschlusslage der Stadt Cottbus, nicht konkret verhält.

Insoweit verbleibt es bei den Einwendungen, nach Maßgabe des Schriftsatzes vom 27.02.2020.

Nach bisheriger Kenntnis sollen mit dem B-Plan die Kleingärten Nr. 7-18 [bezeichnet die Gartenhäuser, an der Madlower Chaussee beginnend, im Uhrzeigersinn entlang der Plangebietsgrenze] und 37-40 [die vier Gartenhäuser in der Mitte des als MI festgesetzten Bereichs] in Anspruch genommen werden. Dies machen 16 Kleingärten aus. Nunmehr wird jedoch von 17 Kleingärten ausgegangen. Dies ist erklärungsbedürftig.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Zwischennutzung des südlichen Teils des MI sind getroffen worden, um die Belange des Kleingartenwesens angemessen zu berücksichtigen.

Der Gemeinde obliegt gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. Art. 28 Abs. 2 GG die Planungshoheit. Eine Zustimmung durch Dritte ist für ein rechtmäßiges Zustandekommen der Planung i. d. R. nicht erforderlich.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

In Rn. 10 der Entwurfsbegründung ist auf den Änderungsbeschluss eingegangen worden.

Diese Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die dort enthaltenen Hinweise wurden abgewogen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Dieser Sachverhalt konnte in einem Gespräch geklärt werden. Auch die Parzelle Nr. 6 (das Gartenhaus im äußersten Südwesten des Plangebietes) war immer Teil des Geltungsbereichs.

44 Ersatz für Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen

Nach wie vor ist die Zuwegung zu den Parzellen Nr. 29–36 (Flurstück 1975) nicht befriedigend gelöst.

Die Beanspruchung dieser Zuwegung ist auch nicht mit der Antragstellung zur Erweiterung des Autohauses gedeckt. Insoweit können die Parzellen Nr. 29–36 nicht Bestandteil der Aufstellung zum Bebauungsplan sein und infolge nicht aufgegeben werden.

Im Übrigen ist die Zuwegung zu den Parzellen so zu garantieren, dass eine LKW-Umfahrung der Parzellen Nr. 29–57 möglich wird, um die abflusslosen Sammelgruben abpumpen zu können und die Zufahrt durch Rettungsdienste, sowie der Feuerwehr, zu ermöglichen.

Anderenfalls dürfte nicht nur das Interesse des Regionalverbandes, sondern auch der Stadt Cottbus beeinträchtigt sein, die die Entleerung der abflusslosen Sammelgruben ausdrücklich zu ihrem Thema in der Vergangenheit gemacht hat.

Durch den Wegfall der Parzellen Nr. 7–18 und Nr. 37–40 verliert die Kleingartenanlage „Sonnenschein“ e. V. einen Großteil der Gemeinschaftsflächen, die zur Organisation des Vereinslebens unabdinglich sind und im Übrigen auch Parkplätze hiervon betroffen sind.

Demgemäß muss für diese Flächen dauerhaft Ersatz bereitgestellt werden.

[Der hier folgende Teil der Stellungnahme wird in lfd. Nr. 47 abgehandelt]

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Zuwegung zu den Parzellen war immer Teil des Geltungsbereiches.

Auf Anregung durch den Regionalverband wurden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bedingte Festsetzungen getroffen (Nebenzeichnung), welche die vorhandenen Wege für die Dauer der kleingärtnerischen Nutzung auf den in der Stellungnahme genannten Parzellen sichern.

Die Sicherung der Zuwegung durch den B-Plan umfasst die bestehende, als Parzellenerschließung genutzte Fläche.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Festsetzungen zur Zwischennutzung berücksichtigen auch, wie in Rn. 43 der Entwurfsbegründung erläutert, die im restlichen Geltungsbereich überplanten Gemeinschaftsflächen, die der KGA dienen.

45 Mindestabstand und Bauhöhe

Darüber hinaus ist zu verlangen, dass Baukörper der Autohauses Schulze GmbH ggf. nicht nur dem gesetzlichen Mindestabstand zur Kleingartengrenze von 3 m zu entsprechen haben und eine angemessene Bauhöhe einzuhalten ist, damit die kleingärtnerischen Nutzungen nicht in Bauschatten realisiert werden müssen.

[Der hier folgende Teil der Stellungnahme wird in lfd. Nr. 47 abgehandelt]

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die erforderliche Abstandsfläche bemisst sich auch nach der Höhe des zu realisierenden Gebäudes. Es ist möglich, dass der Abstand auch mehr als 3 m betragen muss. Die Abstandsfläche muss i. d. R. komplett auf dem jeweiligen Baugrundstück liegen.

Die Gärten befinden sich südlich des Plangebietes. Eine derart beeinträchtigende Verschattung der Gärten oder sonstige besonderen städtebaulichen Gründe, die eine von den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen abweichende Abstandsflächenregelung erforderlich machen würde, ist nicht gegeben.

46 Bestehende kleingärtnerische Nutzung

Die Parzelle Nr. 18 ist zwischenzeitlich weiter verpachtet worden, auch wenn insoweit keine Gartenlaube mehr zur Verfügung steht. Auch dieses Grundstücksteil ist verpachtet und darf insoweit auch kleingärtnerisch genutzt werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.

Dies betrifft einen, als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzten Teil im Osten der von der Nebenzeichnung erfassten Flächen.

Die Planung geht von einer vollständigen Überplanung der vorhandenen Nutzungen aus. Der B-Plan leistet eine ‚Entschädigung‘ für die in Anspruch ge-

nommenen Gemeinschaftsflächen, da weitere Kleingärten außerhalb des Plangebiets davon abhängig sind.

Besteht innerhalb des Kleingartenvereins und u. U. mit dem Flächeneigentümer Einigkeit darüber, dass die kleingärtnerische Nutzung auf der Parzelle Nr. 18 zuungunsten des Gemeinschaftsgrüns in der jetzigen fortgeführt werden kann, stehen die Festsetzungen des B-Plans dem nicht entgegen.

47 Entschädigung

[Teil aus lfd. Nr. 44:] Nicht ersichtlich ist im Entwurfsschreiben vom 14.12.2021 das ggf. der Rückbau und die Neuerrichtung von Außenzäunen der Kleingartenanlage durch den Bodeneigentümer zu realisieren ist.

[...]

[Teil aus lfd. Nr. 45:] Bislang ist völlig unklar, wie der Umbau der Elektroversorgung und der Wasserversorgung realisiert werden soll, der in jedem Fall auf Kosten des Bodeneigentümers zu realisieren ist, der die Veränderungen begehrt.

[...]

Sehr wichtig ist für den Regionalverband, dass ein eventueller Abriss der Aufbauten und Anpflanzungen, die im Eigentum der Kleingärtner stehen nach Wertbegutachtung entschädigt werden.

Insoweit ein entsprechender Bebauungsplan rechtskräftig wird, muss der Abschluss einer Abwicklungsvereinbarung zwischen Regionalverband und der Autohaus Schulz GmbH, als Bodeneigentümer, vorliegen. Existiert rechtmäßig ein Bebauungsplan, wird sich auch der Regionalverband dem geltenden Recht nicht entgegenstellen.

Demgemäß ist die Forderung zu erheben, dass sich die Autohaus Schulze GmbH nicht erneut mit unlauteren Mitteln mit Kleingärtnern ins Benehmen setzt, um hier unrechtmäßige Tatbestände zu produzieren.

Dann müsste notfalls der Regionalverband erneut, einstweilige Verfügungsanträge bei Gericht stellen und entsprechenden Klagen zur Hauptsache führen.

Illegale Schritte der Autohaus Schulze GmbH werden insoweit nicht toleriert werden. Die Autohaus Schulze GmbH sollte insoweit auf vorzeitige unwirksame Kündigungen in jedem Fall verzichten.

Insofern ist auf den Beschluss des Landgerichtes Cottbus vom 26.09.2019, Az. 10 87/19, in gleicher Sache zu verweisen, wonach zwar als Kündigungsgrund § 9 Abs. 1, Nr. 5, 2. HS Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in Frage kommt, wenn die Stadt Cottbus einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan beschlossen hat.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Dies betrifft privatrechtliche Belange, die mit der Bauleitplanung mangels Rechtsgrundlage nicht geregelt werden können. Diese Informationen werden daher im B-Plan als „Hinweise für die Bauausführung“ aufgeführt.

Die Stadt Cottbus / Chósebusz strebt aber für das Verfahren an, auf einen Satzungsbeschluss zu verzichten, bis eine entsprechende Vereinbarung nachweislich zustande gekommen ist.

Auf den Zusammenhang B-Plan ↔ Kündigung nach BKleingG wird in Kapitel 8.4 der Begründung vertiefend eingegangen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

48 Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligungen

Zu Einzelheiten des Schriftsatzes des Planungsbüros Wolff GbR vom 14.12.2021

Hier ist nochmals festzustellen, unter Bezugnahme auf das Anschreiben vom 14.12.2021, dass die Erkenntnisse der frühzeitigen Beteiligungen des Regionalverbandes gerade nicht im vorliegenden Entwurf eingeflossen sind, zumindest nicht ausreichend.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung nach dem BauGB verfolgt das Ziel, alle die Planung betreffenden Belange zu ermitteln. Da diese u. U. auch miteinander konkurrieren, obliegt der Stadt Cottbus / Chósebusz das Recht, darüber abzuwägen. Es ist nicht vorgesehen, jeden Belang vollumfänglich in der Planung zu berücksichtigen.

S. dazu auch lfd. Nr. 43 dieser Zusammenstellung.

49 Anlass, Aufgabe, Ziele der Planung

1. Vorbemerkungen

Zu Punkt 1.1 Anlass und Aufgabe

Die planungsseitig angestrebte Möglichkeit eine Wohnnutzung zu etablieren ist rechtlich gegenwärtig bedeutungslos.

Für eine derartige Nutzung bestehen auch planungsseitig gegenwärtig keine ausreichenden Grundlagen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird ergänzt.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung eines B-Plans durch ein legitimes Organ kann die Stadt Cottbus / Chósebuz den Vorwurf der mangelnden rechtlichen Legitimation der Planung nicht nachvollziehen. In § 1 Abs. 3 BauGB heißt es

» *„Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.“*

Die Betrachtungen in der Begründung werden zur Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung näher an den Konflikt mit der Gartenanlage eingehen.

Die Erforderlichkeit ist in Rn. 6 ff. der Entwurfsbegründung ausführlich dargelegt.

Die Etablierung von Wohnnutzung ist an dieser Stelle seit mindestens ca. 20 Jahren erklärtes Ziel der Stadt Cottbus / Chósebuz bzw. der vormals eigenständigen Gemeinde Groß Gaglow.

In Rn. 10 der Entwurfsbegründung ist auf den Änderungsbeschluss eingegangen worden.

In Rn. 16 wird auf den gültigen FNP eingegangen, welcher die gemeindlichen Ziele für die bauliche Entwicklung festschreibt.

Der Ortsbeirat Groß Gaglow befürwortet in Bezugnahme auf den „Rahmenplan „Am Sportplatz““ eine Entwicklung der Wohnnutzung in diesem Bereich ausdrücklich.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Zur Begründung zum Bebauungsplan

Zu 2. Planungsgegenstand

Zu 2.1 Anlass/Erforderlichkeiten.

Hier kann zugestimmt werden, dass die geplante Inanspruchnahme von gegenwärtig als Kleingärten genutzten Flächen potentiell konfliktträchtig ist und unter Berücksichtigung aller berücksichtigungswürdigen Belange geklärt werden muss.

Zu 2.2 Ziel und Zweck

Hier wird dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2021 entgegengetreten, als Planungsziel auch die Schaffung von Wohnnutzung zu ermöglichen.

Dies kommt nach hiesiger Bewertung, auf die noch zurückzukommen sein wird, mit geltendem Recht nicht überein.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Ergänzend zu den Ausführungen zu den langfristigen Planungszielen für den Standort s. auch lfd. Nrn. 39, 43 u. 48 dieser Zusammenstellung.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist bindend und darf bei der weiteren Bearbeitung durch die Verwaltung der Stadt Cottbus / Chósebuz nicht missachtet werden.

Auch das Beibehalten der ursprünglichen Planung würde bzgl. den in der Stellungnahme hervorgebrachten Konfliktpunkten keine substantielle Änderung bedeuten.

50 Formelle Planungen

Zu 3.3 - Formelle Planungen

Hinsichtlich vermeintlich zulässiger 2-geschossiger Gebäude in Höhe von 9,50 m, sollte zwingend zumindest der nötige Abstand zu den kleingärtnerisch genutzten Flächen sichergestellt werden, um überhaupt eine entsprechende Sonneneinwirkung und Lichtverhältnisse zu ermöglichen, die zur kleingärtnerischen Nutzung erforderlich sind.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die in der Stellungnahme angeführte Höhe von 9,50 m ist dem B-Plan nicht zu entnehmen. Lediglich in der Passage mit der Rn.17 der Entwurfsbegründung findet sich diese Zahl. Dies bezieht sich jedoch auf einen anderen, bereits rechtsverbindlichen B-Plan im Umfeld des Plangebiets.

Zur Höhe baulicher Anlagen allgemein s. lfd. Nr. 45 dieser Zusammenstellung.

51 Planungskonzept

Zu 5. Planungskonzept

Dem vermeintlich erweiterten Betrachtungsbereich, hinsichtlich der Gestaltung einer Wohnbebauung, wird entgegengetreten.

Angesichts der nötigen Abwägung der Interessen, ist Derartiges rechtlich nicht haltbar.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Das dort beschriebene Konzept (näheres hierzu auch lfd. Nrn. 7 u. 23 dieser Zusammenstellung) dient dem einordenden, gedanklichen ‚Überbau‘ der hier vorliegenden Planung. Es steht der Stadt Cottbus / Chósebuz selbstverständlich frei bzw. besteht tlw. auch die Verpflichtung, Betrachtungen über den Geltungsbereich hinaus in immaterieller Form einzubeziehen.

Eine räumliche Erweiterung der Planung fand nicht statt (wäre aber ebenso statthaft); lediglich die mit der Planung verbundenen Ziele wurden verfeinert.

Zur Abwägung allgemein s. lfd. Nrn. 43 u. 48 dieser Zusammenstellung und Kapitel 8.2 der Entwurfsbegründung.

52 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Zu 6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Auch wenn, wird unterstellt der Bebauungsplan wird rechts wirksam, 17 Kleingärten überplant werden, muss es bei den bisherigen 25 PKW- Stellplätzen im Plangebiet verbleiben.

Für über 40 verbleibende Kleingärten der Anlage II, reichen 8 Stellplätze nicht aus.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden geändert.

Der im B-Plan-Entwurf mittels 1:1-Umrechnung ermittelte Ersatz (bzw. dessen Wegfall) ist aus dieser Perspektive heraus nicht konsistent vorgenommen worden.

Derzeit umfasst die KGA 58 Parzellen.

Durch den B-Plan wird sich diese Anzahl um 17 auf 41 reduzieren.

Zugleich werden ca. 25 Stellplätze überplant.

Der Bedarf an PKW-Stellplätzen für die KGA wird derzeit nicht allein im Plangebiet gedeckt. Weitere 10–11 Stellplätze sind im westlichen Teil des Flst. 1692 vorhanden.

Aufgeschlüsselt bedeutet dies:

Bestand	ca. 35 Stpl. für 58 Parz. $\approx 0,60 = \frac{3}{5} \Rightarrow 3 \text{ Stpl. je } 5 \text{ Parz.}$
ohne Ersatz	ca. 10 Stpl. für 41 Parz. $= 0,24 \approx \frac{1}{4} \Rightarrow 1 \text{ Stpl. je } 4 \text{ Parz.}$
gem. Stellungnahme	ca. 35 Stpl. für 41 Parz. $= 0,85 \approx \frac{7}{8} \Rightarrow 7 \text{ Stpl. je } 8 \text{ Parz.}$

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus sind für KGA (Anlage 3 Nr. 10.1) ein Stellplatz je drei Kleingärten vorzuhalten:

gem. Satzung ca. 14 Stpl. für 41 Parz.
= $0,34 \approx \frac{1}{3} \Rightarrow 1$ Stpl. je 3 Parz.

Die Vorgaben der Satzung wären mit der Schaffung von ca. 4 Stellplätzen im Plangebiet erfüllt.

Die Berücksichtigung des Bestands-Verhältnisses würde ein Vorhalten von 15 Stellplätzen im Plangebiet erfordern:

gem. Bestand ca. 25 Stpl für 41 Parz.
 $\approx 0,60 = \frac{3}{5} \Rightarrow 3$ Stpl. je 5 Parz.

Die Stadt Cottbus/Chósebuz erkennt an, dass die gewohnheitsmäßige (im Vergleich zum satzungsgemäß festgesetzten Verteilungsschlüssel großzügige, aber natürlich nicht auf dieser Grundlage konzeptionierte) Stellplatzversorgung deutlich eingeschränkt wird und wird die Festsetzungen der Nebenzeichnung entsprechend anpassen, um ein größtmögliches Stellplatzangebot sichern zu können.

Auf die Festsetzung von Gemeinschafts-Stellplätzen wird verzichtet. Das Parken innerhalb der Grünfläche soll nicht ausgeschlossen werden. Die Grünfläche erhält eine entsprechende Zweckbestimmung.

Die in Frage kommende Fläche entlang der Erschließung bietet Platz für insgesamt 34 Stellplätze.

Der B-Plan wird nachweisen, dass ein flächenmäßiger Ersatz von Gemeinschaftsgrün und erforderlichen Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs möglich ist. Darüber hinaus kann der KGV selbst abwägen, welchen Nutzungen innerhalb der Grünfläche mehr Gewicht eingeräumt wird.

53 Schutzgutbezogene Betrachtung im Umweltbericht

Zu 7.2.1.1.1

Insoweit tatsächlich der Teil mit den Kleingärten im Planungsgebiet nur zu 75 % bis 80 % kleingärtnerisch genutzt wird, ist darauf hinzuweisen, dass es vor allen die Autohaus Schulze GmbH zu vertreten hat, wenn sie durch unrechtmäßige geldliche Zuwendungen einzelne Kleingärtner zum Verlassen ihrer Kleingärten veranlasst hat und insoweit die kleingärtnerische Nutzung minimiert wurde.

[Exkurs zum Gerichtsverfahren des Amtsgericht Cottbus, Az.: 43 C 248/18 und Urteil vom 26.07.2018]

Demgemäß ist es rechtsmissbräuchlich wenn nunmehr die Autohaus Schulze GmbH dem Regionalverband eine nicht 100%tige kleingärtnerische Nutzung vorwirft, die ohnehin nach der BGH Rechtssprechung vertraglich nicht geschuldet ist.

Zu 7.2.1.2.1 Mensch/Gesundheit / Bevölkerung

Nach geltendem Recht müssen Kleingartenanlagen vor allem der kleingärtnerischen Nutzung maßgeblich dienen. Dies schließt die Erholungsnutzung ein, die nicht ersetzbar ist durch erlebbaren Naturraum im Nahbereich.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

In Rn. 54 der Entwurfsbegründung heißt es weiter: „der Rest der Fläche fällt der Erschließung zu“. Die bezieht sich auf die davor festgestellte Nutzung „Dauerkleingärten im Süden auf insgesamt ca. 9.000 m² (47 %)“. Hierbei handelt es sich um eine Bestandserhebung der Flächenverhältnisse auf Grundlage des für diese Planung angefertigten Lage- und Höhenplans (s. Kap. 1.3 der Begründung) im Verantwortungsbereich der Stadt Cottbus / Chósebuz und nicht; wie in der Stellungnahme augenscheinlich angenommen, um eine durch den Antragsteller des B-Plans vorgenommene Bewertung der Nutzung i. S. d. BKleingG.

Zu weiteren privatrechtlichen Hinweisen und Anmerkungen s. lfd. Nr. 47 dieser Zusammenstellung.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Bewertung für das Schutzgut berücksichtigt diesen Umstand, da dies den ansonsten stark vorbelasteten Raum hin zu einer mittleren Bedeutung für das Schutzgut aufwerten kann.

Die Bewertung der Erholungsnutzung kann aber nicht mit ausschließlicher Betrachtung auf den engen Kreis der dort im Pachtverhältnis stehenden Erholungsuchenden geführt werden, sondern muss diese Betrachtung mit Blick auf die Allgemeinheit führen. Für

Auch ist die gering wahrnehmbare Lärmbelastung in den Kleingärten von untergeordneter Bedeutung und mindert den Erholungswert nicht.

Zu 7.2.2.1.5 Landschaft

Durch den Wegfall von 17 Kleingärten mitten in einer Kleingartenanlage wird die vorgefundene Gesamtsituation wesentlich verändert. Es handelt sich um einen erheblichen Eingriff in die Landschaft.

Das vorhandene Grün durch den Bestand an Obstbäumen, Beerensträuchern, Gemüse und sonstige Nutzpflanzen, kann durch eine intensive gewerbliche Bebauung keineswegs ersetzt werden.

diese ist der Naturraum im Nahbereich im Vergleich zu den öffentlich zugänglichen Teilen der KGA als deutlich wertiger einzustufen.

Es ist sicher nachvollziehbar, dass die Belastung seitens der Pächter als verträglich eingeschätzt wird, nur kann im Rahmen der Ermittlung der Umweltfaktoren keine subjektive Wertung der Einflussfaktoren erfolgen. In der Abwägung der hervorgerufenen Belange können derartige Umstände dennoch Berücksichtigung finden.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.

Die Bewertung im in der Stellungnahme angesprochenen Kapitel muss in Zusammenhang mit der Bestandsbeschreibung in 7.2.1.1.6, insbes. Rn. 66 der Entwurfsbegründung gesehen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um Landschaft i. S. d. des Umwelt-Schutzgutes, sondern um bereits besiedelten Raum, womit de facto keine ‚Landschaft‘ existiert.

Die Einschätzung der Erheblichkeit muss unabhängig der Qualitäten von vorgefundener bzw. künftig möglicher Bebauung vorgenommen werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Begründung wird zur Klarstellung geändert.

Die Biotopstrukturen und die Auswirkung der Planung darauf werden in den jeweiligen schutzgutbezogenen Einzelbetrachtungen in Kap. 7.2.1.1.4, 7.2.1.1.5 und 7.2.2.1.4 betrachtet.

Die beiden Kapitel werden in Bezug auf ihre Gliederung überarbeitet.

54 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Zu 7.2.2.3 Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

Insofern im Planungszeitraum ggf. nicht genügend Kleingartenpächter zur Verfügung standen, ist dies vor allem bezüglich der hier in Rede stehenden Kleingartenanlage dem rechtswidrigen Verhalten der Autohaus Schulze GmbH, insbesondere ihrem jahrelangen Kündigungsverhalten, geschuldet. Unabhängig hiervon gibt es gegenwärtig in der Corona-Pandemie erhöhten Bedarf an Kleingärten, auch im Planungsgebiet. Es ist spekulativ, wenn die Planung des hier in Rede stehenden Standortes vermeintlich brach fallen soll.

Auch ist die Gefahr des Verbleibens von Altlasten nicht gegeben.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Prognose zeigt sehr grob skizziert und losgelöst von allzu konkreten Einflussfaktoren die denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten nach einem Schwarz-Weiß-Schema auf.

Ein Verhalten einzelner Akteure ist dabei weder einbezogen worden, noch findet eine Bewertung diesbezüglich statt. Eine Wertung der Szenarien ist ebenso nicht vorgenommen worden.

Wie die Stellungnahme zu der Einschätzung kommt, dass in der benannten Passage das Brachfallen der KGA eine unweigerliche Folge der Nicht-Beplanung wäre, kann nicht nachvollzogen werden.

Hierbei handelt es sich um ein denkbare Szenario, welches gleichwertig mit dem Fortbestehen der Anlage aufgeführt ist.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird geändert.

Der Begriff ‚Altlasten‘ wird um ‚Ablagerungen‘ ergänzt. Im Falle einer unsachgemäßen Beräumung oder eines ‚Liegenlassens‘ aufgrund tatsächlicher oder wahrge-

nommener Nicht-Zuständigkeiten etc. ist aus Sicht des Plangebers die Möglichkeit (wie in der Begründung auch entsprechend hypothetisch und vorsichtig formuliert) des Zurücklassens umweltschädlicher Materialien (Asbest, Bitumen, Pflanzengifte) oder auch Bauabfällen gegeben.

Die Stellungnahme bleibt hingegen den Nachweis schuldig, dass dies nach Aufgabe einzelner oder aller Gärten ausgeschlossen werden kann. Dieser wäre auch nicht zu erbringen, weshalb die Umweltbetrachtung diesen Aspekt mit anführt.

55 Inanspruchnahme von Kleingärten

Die geringe Anzahl an wohnbauseitiger, anvisierter Erschließung, die tatsächlich auch an anderen Standorten bedient werden könnte, hat keinen Vorzug gegenüber der bedeutsamen kleingärtnerischen Nutzung für die Kleingärtner und deren Familien in den hier in Rede stehenden 17 Kleingärten.

Zu 8.2 Inanspruchnahme von Kleingärten

Die Einstufung der Kleingartenanlage „Sonnenschein“ e.V., als Beobachtungsgebiet ist kein Freifahrtschein für die Beseitigung der Kleingartenanlage. Eine Leerstandentwicklung gibt es nicht.

Es fehlen auch keine Gemeinschaftsanlagen. Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören hier u. a. die Freiflächen, die als Festwiesen genutzt werden, die Parkplätze, die Wege, Einzäunungen und die Wasserversorgung. Auch bestehen keine Umweltbelastungen. U. a. ist auf dem Bestand der abflusslosen Sammelgruben zu verweisen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Aussagen des Kleingartenentwicklungskonzepts sind ein Baustein, die zur detaillierteren Bewertung herangezogen werden.

Die grundlegenden Abwägungsentscheidungen liegen dem Entwurf des B-Plans zugrunde. Siehe dazu auch lfd. Nrn. 39, 48 u. 49 dieser Zusammenstellung.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Diese Aussagen beziehen sich auf das Kleingartenentwicklungskonzept. Dessen Inhalt ist nicht Gegenstand des B-Plans.

Als Gemeinschaftseinrichtungen gelten gemäß der dort verwendeten Definition (S. 14):

» [...] Wege, Vereinshäuser, Gaststätten, Spielplätze, Grünflächen, Stellplätze [...]

Ferner wird dort präzisiert:

» Kleingartenanlagen [...] gelten als attraktiv, insbesondere, wenn die Gemeinschaftsanlagen (wie Gaststätten und Spielplätze) auch für externe Nutzer von Interesse sind.

Diese Gartenanlagen haben gute Chancen für den dauerhaften Erhalt und für eine Weiterentwicklung.

Die in der Stellungnahme angeführten Gemeinschaftsanlagen sind nicht geeignet, die Beurteilung des Kleingartenentwicklungskonzepts grundsätzlich zu revidieren.

Zwar handelt es sich bei den in der Stellungnahme genannten Beispielen um gemeinschaftlich organisierte Anlagen; sie dienen jedoch nicht der Förderung der kleingärtnerischen Gemeinschaft i. S. d. des sozialen Zusammenlebens., sondern allein dem Selbstzweck der KGA. Ein relevantes öffentliches Interesse an diesen Anlagen kann nicht abgeleitet werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

S. dazu lfd. Nr. 53 dieser Zusammenstellung. Ergänzend ist anzumerken, dass nach dem derzeitigen Stand von Wissenschaft und Technik eine lärmabschirmende Wirkung von Gehölzen nicht nachweisbar ist. Auf S. 124 „Städtebauliche Lärmfibel – Hinweise für die Bauleitplanung“, Ministerium für

Nochmals ist klarzustellen, dass die Lärmbelastung unwesentlich ausgeprägt ist und auch durch die Bepflanzungen in der Anlage, insoweit hiervon überhaupt etwas wahrnehmbar ist, gedämpft wird.

Insoweit unterscheidet sich die Kleingartenanlage keineswegs von anderen Anlagen im Stadtgebiet.

Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr / Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, November 2001 heißt es:

» Als städtebauliche Maßnahme kommt eine Bepflanzung kaum in Betracht, da erst ein 100 m breiter Waldstreifen mit dichtem Unterholz eine Pegelminderung von 5 bis 10 dB bewirkt.

Die Belegung der Gärten ist auch nicht rückläufig. Zunehmend bewerben sich auch junge Leute um eine Gartennutzung.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Es ist unstrittig, dass das Kleingartenwesen einen in den letzten Jahren nicht in dem Maße voraussehenden Schub erlebt hat, der künftig ggf. anhalten wird. Dies erfordert eine eingehende Bewertung der einzelnen Flächen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann dabei nur auf das bestehende Kleingartenentwicklungskonzept zurückgegriffen werden und dessen Aussagen, die auch unter den nunmehr veränderten Randbedingungen weiterhin Gültigkeit besitzen, zur Beurteilung herangezogen werden.

S. dazu auch lfd. Nr. 39 dieser Zusammenstellung

56 Überschreitung von Baugrenzen

Zu 8.3 Überschreitung von Baugrenzen

Die Anpassung der Baugrenzen an den Bestand sollte zwingend in Betracht gezogen werden.

Dies kann auch unter Hinweis einer künftig nicht auszu-schließenden weiteren Bebauung nicht unterbleiben, da insoweit keine verbindliche Planung vorliegt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden geändert.

Der Plan wird bzgl. dieser Thematik aus anderen Gründen geändert. Siehe dazu lfd. Nr. 16 dieser Zusammenstellung

57 Zusätzliche Immissionen

Zusätzliche Emissionen (Lärm- Staub- und Geruchs-belästigungen) haben sich bislang nicht gezeigt. Eine spekulative Erwartungshaltung hier, dürfte unbegründet sein.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Die Passage, auf die Bezug genommen wird, beschäftigt sich mit möglicherweise zu erwartenden Auswirkungen des gewerblichen Vorhabens.

Dieser Teil der Stellungnahme kann inhaltlich nicht nachvollzogen werden.

An dieser Stelle fehlt eine gliedernde Überschrift o. dgl. Eine dem Verständnis dienende Gliederung wird eingefügt.

58 Kündigung nach BKleingG

Es dürfte grundlegend zu beachten sein, dass nur die tatsächliche Durchführung von Bebauungsplänen die Beendigung von Kleingartenpachtverhältnissen erfordern kann.

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird sich der Regionalverband keineswegs geltenden Rechts widersetzen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird ergänzt.

Dieser Umstand ist der Stadt Cottbus / Chósebuz bekannt.

S. auch lfd. Nr. 47 dieser Zusammenstellung.

59 Öffentliches Interesse

Ein Kündigungstatbestand kann insoweit jedoch nur herrschen, wenn das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplanes Vorrang vor den Interessen der Kleingärtner genießt. Daher müssen bereits im Bebauungsplanaufstellungsverfahren, im Rahmen der Abwägung, die Interessen der Planbetroffenen gebührend Berücksichtigung finden.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Die Abwägung der unterschiedlichen Interessen und Belange ist ein zentrales Thema der Bauleitplanung.

Demgemäß kann die Kleingärtnerorganisation, hier der Regionalverband wie o. g., in jedem Falle ihre Belange im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung geltend machen, und zwar sowohl im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung (§ 3, Abs. 1, Satz 1 BauGB) als auch in förmlichen Auslegungs- und Beteiligungsverfahren (§ 3, Abs. 1, Satz 3, Abs. 2 BauGB).

Es wird schon jetzt klargestellt, sollten die Stellungnahmen des Regionalverbandes keine vollständige Beachtung finden, sind sie der Genehmigungsbehörde mit den Planungsvorgängen vorzulegen.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB herrscht ein Abwägungsgebot, bei der Aufstellung von Bauleitplänen in dem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Bei dieser Abwägung sind alle Belange die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten. Hier ist der Begriff „Belange“ weit auszulegen. Es ist alles in die Abwägung einzustellen, was nach Lage der Dinge im konkreten Einzelfall zu beachten ist (BVerwG DVB11975, 492; BVerwGE 59, 87, 101; BVerwGE 75, 214, 253 f.; BGH BGHZ 66, 322)

Die Belange des Kleingartenwesens gehören hier dazu auch wenn sie nicht im Katalog der Belange in § 1, Abs. 6, BauGB, genannt sind. Diese Belange ergeben sich jedoch mittelbar aus den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung (§ 1, Abs. 6, Nr. 3 BauGB) und aus den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Das Abwägungsmaterial ist weit abzugrenzen. Die Abwägung muss dem Interessenausgleich dienen.

Das ein öffentliches Interesse an Kleingärten besteht, hat bereits das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) vom 12.06.1979 durch Beschluss festgestellt (BVerfGE 52,1,37f). Demgemäß haben Kleingärten eine wichtige städtebauliche und sozialpolitische Bedeutung. Sie fördern die Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung, verbessert das ökologische Gleichgewicht in den Städten.

Sie sind eine notwendige Ergänzung der bestehenden Bebauung.

Die Kleingärten sind auch von großer sozialer Bedeutung für die Volksgesundheit Auch dies hat das BVerfG erklärt.

Daher schlussfolgert das BVerfG, dass es städtebauliche Verpflichtung ist, ausreichend Kleingartengelände bereitzustellen. Daher kommt der Beseitigung von Kleingärten nur ein Ausnahmecharakter zu.

Bei der Abwägung kommt keinem Belang von vornherein ein Vorrang gegenüber entgegenstehenden Belangen zu (BVerwG BauR 1975, 35).

Daher ist im Abwägungsprozess sehr sorgfältig zu klären, welcher Belang aus welchem Grund hier Vorrang genießt.

Nach Maßgabe der Rechtsprechung des BVerwG hat eine sachgerechte Abwägung widerstreitender Interessen zu erfolgen.

Ein dem geltenden Recht entsprechende Abwägung der widerstreitenden Interessen in diesem Planungsvorgang ist aus hiesiger Sicht gegenwärtig noch nicht möglich, weil das „Abwägungsmaterial“ seitens der Autohaus Schulze GmbH, hier noch nicht bekannt gegeben worden ist.

Unter 2.2 „Ziel und Zweck“ ist das öffentliche Interesse, welches aus Sicht des Plangebers für die Planung ausschlaggebend ist, dargelegt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird geändert.

Das Vorgehen bei Bauleitplanverfahren ist der Stadt Cottbus / Chósebuz bekannt.

Die Belange sind i. d. R. der Abwägung zugänglich. Es ist daher auch denkbar und legitim, wenn begründet zuungunsten eines Belangs entschieden wird.

Alle vorliegenden Informationen und Belange fließen in die Abwägung ein. Diese stellt an sich einen immateriellen Vorgang dar, als dessen Kondensat die Festsetzungen des Plans und die Ausführungen in der dazugehörigen Begründung gelten können. Dieses ‚Kondensat‘ wird den politischen Gremien der Stadt Cottbus / Chósebuz zur Entscheidung vorgelegt (s. auch lfd. Nr. 43 dieser Zusammenstellung).

Der Abwägungsprozess liegt nicht im Verantwortungsbereich des Antragstellers.

Der B-Plan bedarf keiner Genehmigung.

Sofern Stellungnahmen hervorgebracht wurden, erfolgt nach Abwägungsentscheidung eine Benachrichtigung mit dem Abwägungsergebnis.

Weiteres zur bauleitplanerischen Abwägung s. lfd. Nrn. 48 u. 49 dieser Zusammenstellung.

Die Belange des Kleingartenwesens werden seitens der Stadt Cottbus / Chósebuz nicht in Frage gestellt. An dieser Stelle fällt die Abwägungsentscheidung zuungunsten der Dauerkleingärten aus. Diese Entscheidung wurde bereits mit der Darstellung der gemischten Baufläche im FNP getroffen; der B-Plan ist hier ‚nur‘ das Vollzugsinstrument zur Umsetzung der städtischen Gesamtplanung. Somit muss keine Prüfung der Standortalternativen erfolgen. Zur Inanspruchnahme von Kleingärten s. auch lfd. Nr. 55 dieser Zusammenstellung.

Auf die Belange, die das Kleingartenwesen betreffen wird in der Begründung in Kap. 8 näher eingegangen.

60 Zweck der Erweiterung des Autohauses

Hier dürfte es vordergründig um die Frage gehen, für welchen Zweck die Erweiterung des Autohauses im Einzelnen erforderlich ist, was insoweit in den Räumlichkeiten gewerblich realisiert werden soll, und welche Räumlichkeiten hier zu detailliert benötigt werden.

Dabei dürfte auch einzustellen sein, wie sich der zukünftige Verkauf von E-Autos und deren Reparatur auf die bauliche Bedürftigkeit auswirken.

Hier wird davon ausgegangen, dass in Zukunft insoweit eher weniger Baulichkeiten benötigt werden.

Soweit zum Entwurf in der Fassung vom Oktober 2021.

Der Regionalverband ist gern bereit, die offenen Sachfragen mit der Stadt Cottbus und dem Planungsbüro in einem Gespräch zu erörtern.

Eine Kopie dieses Schriftsatzes geht an die zuständige Fachabteilung der Stadt Cottbus.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Der Antragsteller konnte den Stadtverordneten der Stadt Cottbus glaubhaft die Notwendigkeit der Erweiterung darlegen, was zu einem Beschluss zur Aufstellung des B-Plans führte.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Ein erläuterndes Gespräch wurde am 25.01.2022 geführt. Einige Punkte die, in dieser Stellungnahme angeführt wurden, konnten bereits dort aufgelöst werden.

61 Bezug zur bereits abgegebenen Stellungnahme

[...]

gem. Ihrem Schriftsatz vom 14.12.2021 haben wir uns zum Entwurf des Bebauungsplanes, Fassung Oktober 2021, am 19.01.2022 schriftlich erklärt.

Zur Klärung von Problemen haben wir einen Termin am 25.01.2022 in Ihrem Hause wahrgenommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

62 Parkplätze

Ihnen wurde mitgeteilt; dass durch die Erweiterung des Autohauses 90% der Gemeinschaftsflächen und Parkplätze wegfallen.

Von den vorhandenen 58 Parzellen werden 42 Parzellen mit 6 Parkplätzen nach dieser Planung weiter im Bestand verbleiben.

Deshalb ist es erforderlich im B-Plan-Gebiet bei einem Gleichzeitigkeitsfaktor von 60 % in Summe mindestens 25 Parkplätze vorzusehen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Sicherung von Stellplätzen wurde bereits in der vorangegangenen Stellungnahme angeregt.

Die Stadt Cottbus / Chósebuz hat daraufhin die Sicherung der Stellplätze auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 8 geprüft. S. dazu lfd. Nr. 52 dieser Zusammenstellung.

63 Hinweis auf Arten im Plangebiet

Eine Stellungnahme zum Artenschutz konnten wir zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeben.

Folgende Artenvielfalt ist in der Gartenanlage vorhanden:

- Vorkommen von Ringelnattern; Laubfröschen und Erdkröten – durch die Gestaltung von Gartenteichen
- Waldameisen
- Buntspecht
- Eichelhäher
- mehrere Finkenarten z. Beisp. Distelfink,
- Kohlmeise, Blaumeise,
- Rotkehlchen,
- Star;
- Elster,
- Rabenvögel
- Blaue Holzbiene (welche oft als schwarze Hummel bezeichnet wird) – siehe Anlage
- Erdbeienen/Sandbeienen und andere Wildbienenarten
- Erdwespen
- Hummeln
- Rosenkäfer und deren Engerlinge im Kompost
- Hirschkäfer

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden ergänzt.

Von den in der Stellungnahme benannten Arten sind Laubfrösche im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Die weiteren angeführten Arten sind in den Anhängen der FFH-Richtlinie nicht gelistet.

Ein Vorkommen des Laubfroschs wird seitens des Naturschutz-Sachverständigen als sehr unwahrscheinlich eingeschätzt. Ein Vorkommen dieser Art ist – insbesondere im Bereich um Cottbus äußerst selten; die Art stellt hohe Ansprüche an ihren Lebensraum. Verwechslungen mit anderen Arten, die zu dieser Beobachtung führten, sind nicht auszuschließen.

Eine Berücksichtigung der möglicherweise vorhandenen Arten im Rahmen der Eingriffsregelung ist daher ausreichend. Mit einer Bauzeitenregelung können drohende Verbotstatbestände des BNatSchG abgewendet werden.

Eine Beseitigung von Teichen kann außerhalb der Reproduktionszeit erfolgen; allerdings ist dafür eine

– Ameisenbär

Leider ist die Amsel – als typischer Gartenvogel – fast gar nicht mehr vorhanden!

naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Die Beseitigung dieses Biotops ist dann allerdings ausgleichspflichtig. In die Planung wird als Ausgleichsmaßnahme eine entsprechende Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („SPE“) aufgenommen und per textlicher Festsetzung konkretisiert.

[Anlagen und Erläuterungen zur Blauen Holzbiene, Erdbiene]

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nachfolgend sind die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit behandelt.

Ö1 Ortsbeirat Groß Gaglow

64 Stellungnahme zur Offenlage

Mit Datum vom 06.10.2021 wurde der Ortsbeirat vor dem Entwurfs- und Offenlage -beschluss zur Anhörung mit der Terminsetzung der Stellungnahme zum 19.10.2021 angeschrieben. In der Kürze der Zeit war es leider nicht möglich, eine Ortsbeiratssitzung abzuhalten, so dass unsere Belange erst zur Offenlage des Entwurfes eingebracht werden können.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

65 Rahmenplan „Am Sportplatz“

Folgende Hinweise zum Planentwurf vom 04.10.2021 werden gegeben:

Zur Erläuterung:

Parallel zum seit 2003 rechtskräftigen FNP Groß Gaglow, erarbeitete das Planungsbüro Wolff den Rahmenplan „Am Sportplatz“, der das gesamte Areal zwischen Gallinchener Str., Chausseestr. und Harnischdorfer Str. umfasst.

Dieser Rahmenplan dient dem Ortsbeirat nach wie vor als Grundkonzept für die Bebauungsplanung und bildet die Voraussetzung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gebiet.

Mit umlaufenden Straßenführungen ohne Stichstraßen soll es später als ein in sich geschlossenes harmonisches Wohngebiet wahrgenommen werden.

Vom Ortsbeirat war – in Abstimmung mit den Investoren – angedacht, einen B-Plan für das gesamte Gebiet zu erstellen und die Baumaßnahmen zeitlich versetzt in festzulegenden Teilabschnitten zu realisieren. Dafür wurde auch wiederholt gegenüber der Stadtverwaltung plädiert.

Leider wird nunmehr die Gesamtfläche in 4 Teilbebauungsplänen (siehe dazu Bebauungskonzeption von Oktober 2017) von denen sich 2 bereits im Verfahren befinden, von den Investoren überplant. Die Inselplanungen erschweren aus Sicht des OBR die Umsetzung der o. g. Ziele auch bezüglich der Lage der umlaufenden Erschließungsstraßen deutlich.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden ergänzt.

Eine ganzheitliche Entwicklung ist in der Vergangenheit nicht angestoßen worden. Die Stadt Cottbus / Chósebuz hatte hingegen unter Berücksichtigung ihrer anderweitig dringender benötigten Ressourcen von einer eigenverantwortlichen Entwicklung des Gebietes abgesehen. Sie ist als Trägerin der Planungshoheit selbstredend ebenfalls darauf bedacht und herausgefordert, die Entwicklung der einzelnen Teilflächen aufeinander abzustimmen.

Zum Wesensgehalt des Konzepts. und zum Umgang mit dem Rahmenplan s. lfd. Nrn. 7 u. 23 dieser Zusammenstellung.

Die mittels Nebenzeichnung festgesetzte ‚Zwischenutzung‘ wird ergänzt, um den vorgesehenen Entwicklungen nicht entgegen zu stehen. Konkret soll das Baurecht im MI zunächst nicht vollständig ausgeschöpft werden können, um die Errichtung einer künftig (entlang einer südlich an der Plangebietsgrenze entlang führenden) straßenbegleitenden Bebauung zu begünstigen.

66 Festsetzungen im MI

Die einzigen im Bebauungsplanentwurf zum Mischgebiet (MI) getroffenen Festsetzungen sind die GRZ von 0,3 und die maximale Höhe der Gebäude mit 7 m. Letztere erscheint nicht als Festsetzung, sondern verschlüsselt im Höhenbezug. Auf jegliche weitere Festsetzungen zu Gebäuden und Verkehrsflächen wurde verzichtet.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

Dem B-Plan liegen folgende Grundsatz-Ideen i. S. einer ‚Philosophie‘ zugrunde:

– Ursächlich für die Aufstellung des B-Plans ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs.

Die eingetragene Baugrenze, die fast das gesamte Plangebiet umschließt, wird vom OBR für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) akzeptiert. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung innerhalb der Mischgebietsfläche (MI), der aus der Planzeichnung nicht abgeleitet werden kann, wird diese Festsetzung jedoch als nicht ausreichend befunden. Hier werden Festsetzungen wie sie im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung allgemein für Baugebiete üblich sind, für erforderlich gehalten.

- Eine Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen ist zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar gewesen.
- Das Gebiet berührt einen Bereich, für den mit dem Rahmenplan „Am Sportplatz“ ein konkretes Entwicklungsziel verbunden ist.
 - Dort ist gem. S. 13 für eine ganzheitliche Realisierung als Voraussetzung beschrieben, dass „eine funktionsfähige Lösung [...] nur möglich [ist], wenn der Erschließungsring vollständig gebaut wird. Dies ist weiterhin nicht abzusehen.
 - Das Gebiet muss demnach in Hinblick auf künftige Entwicklungen als eine räumlich zusammengefasste Einheit mit den südlich angrenzenden Flächen gesehen werden. Eine abschnittsweise Entwicklung darf einer Gesamtidee nicht widersprechen bzw. irreversible Schritte manifestieren.
 - Nach Einschätzung der Stadt Cottbus / Chósebusz handelt es sich bei Teilen des Geltungsbereiches um Flächen, welche für die letztendliche Ausgestaltung des Bereiches bis zum Sportplatz baulich nicht wesentlich prägend sein werden bzw. keine ‚Kernflächen‘ darstellen. Grundlegende Festsetzungen zu Verkehrsflächen und ggf. auch überbaubarer Grundstücksfläche liefern aber dennoch Gefahr, wesentliche Gestaltungs- und Erschließungsprinzipien für die südlich angrenzenden Bereiche vorwegzunehmen.

Zusammengefasst: Wesentliche städtebauliche Prinzipien, die sich auf die südlich angrenzenden Bereiche auswirken können, sollen durch die Planung nicht manifestiert werden. Gleichzeitig muss das Gebiet ‚offen‘ sein für z.Zt. noch nicht konkret absehbare Entwicklungen im Süden.

Hier kann unter der derzeit bestehenden Dynamik nur der Verzicht auf einige Festsetzungen bzw. deren großzügigere Auslegung (hier seien bspw. Verkehrsflächen oder Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche angeführt) die weitere Entwicklung flexibel halten.

S. dazu insbesondere Ifd. Nr. 7 dieser Zusammenstellung.

Ergänzend zu den Ausführungen in Ifd. Nrn. 7 u. 23 dieser Zusammenstellung muss berücksichtigt werden, dass in einem Mischgebiet eine höhere Breite an Nutzungen – und demzufolge Typologien – zu erwarten und auch erwünscht ist. Eine Gliederung in einen Gewerbe- und einen Wohnbereich soll bewusst nicht vorgenommen werden. Die damit einhergehende ‚Grenzverschiebung‘ der Aussagen des Rahmenplans „Am Sportplatz“ sind der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung geschuldet.

67 Festsetzungsvorschläge für MI

Nur im Textteil: 5. Planungskonzept, Seite 10 ist die angedachte klassische Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern mit steil geneigtem, ortstypischem Satteldach auf ca. 4.000 m² einschließlich der Erschließung durch eine Stichstraße dargestellt und eingegrenzt.

Leider fehlen dazu die entsprechenden Festsetzungen auf der Planzeichnung, die ergänzt werden müssen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planunterlagen werden ergänzt.

Bei den in der Stellungnahme angeführten Festsetzungsvorschlägen (Stellung der Gebäude, Bauweise, örtliche Bauvorschriften nach BbgBO) handelt es sich nicht um einen zwangsläufig notwendigen Regelungsgehalt eines B-Plans (dazu

Dazu gehören üblicherweise neben der GRZ für die Einfamilienhäuser mindestens Baufelder, Bauweise, zulässige Dachformen, Dachneigungen, First- u. Trauffhöhen.

[Absatz zur Gebäudehöhe entnommen; s. u.]

Aufgrund der fehlenden Festsetzungen wäre ein Durcheinander von eingeschossigen Bauten mit Flachdach, Bauten mit den verschiedensten Dachformen, 2-geschossigen Stadtviellen, Reihenhäusern usw. auf dieser kleinen Baufläche möglich, was einem harmonischen Ortsbild entgegensteht.

Bei der aus dem Plan ermittelten Gebäudehöhe von 7 m wäre das klassische, in der Ortslage vorherrschende, steil geneigte Satteldach auch für die Wohngebäude ausgeschlossen.

Hier am Ortseingang sollte in dem für Einfamilienhausbebauung vorgesehenen, aber bisher nicht festgesetzten Bereich, das in der Chausseestr. typische steil geneigte Satteldach festgesetzt werden. Die 5 (siehe Plan S. 10) bzw. ca. 6 (im Text S. 10) Wohngebäude würden mit steiler Dachneigung und entsprechender Höhe auch im Hinblick auf den nördlich angrenzend geplanten großen Hallenbaukörper diesem die Dominanz nehmen und mit ihrer einheitlichen Bauform einen harmonischen „Ruhepol“ bilden.

Deshalb werden für die Einfamilienhäuser folgende übliche Festsetzungen vorgeschlagen: Festlegung eines Höhenbezugs punktes, Festsetzung eines oder mehrerer Baufelder, offene Bauweise, Geschossigkeit, Firstrichtung: an der Nordseite traufständig parallel zur Erschließungsstraße, für das Gebäude an der Chausseestr. traufständig parallel zu dieser; Firsthöhe (FH) als Höchstwert 9,50 m; Trauffhöhe (TH) als Höchstwert 4,5 m; Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach, Dachneigung 35°-45°, symmetrische Dachform. Diese Variante favorisiert der OBR aus den oben erläuterten Gründen.

Alternativ scheint aus Sicht des OBR auch die eingeschossige Variante mit Walmdach möglich, dann wäre die maximale Firsthöhe mit 7 m ausreichend und die anderen Festsetzungen entsprechend anzupassen.

(Hinweis; In den inneren, später zu beplanenden Bereichen, erscheinen auch andere Gebäudeformen möglich, ähnlich wie es im Wohngebiet „Waldblick“ in der Harnischdorfer Str. realisiert wurde.)

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen (Festsetzung 3) sollte aus Immissionsschutzgründen im Interesse der geplanten Wohnbebauung im MI ausgeschlossen und auf die eingeschränkte Gewerbefläche begrenzt werden.

s. auch Kap. 5.2 der Entwurfsbegründung, „qualifizierter B-Plan“).

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung (§ 1 Abs. 3 BauGB; »soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist«) hat die Stadt Cottbus / Chósebuz auf zunächst nicht zwingend notwendig erscheinende Beschränkungen verzichtet.

Dass ortstypische Einfamilienhäuser dergestalt entwickelt werden können, zeigt bspw. das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Gebäude Harnischdorfer Straße Nr. 7, welches ein symmetrisches Krüppelwalmdach besitzt und dessen Firsthöhe gemäß Lage- und Höhenplan 90,0 m ü. NHN beträgt.

Der Bereich ist entlang der Madlower Chaussee (bzw. ab der Kreuzung mit der Sachsendorfer Straße Chausseestraße) hauptsächlich gewerblich geprägt; stellenweise dominieren Kleingärten. Von letzteren kann kein Bebauungszusammenhang gebildet werden. Somit ist der wahrnehmbare Ortseingang frühestens auf Höhe des Gebäudes Chausseestraße Nr. 66 zu verorten.

Eine Prägung wie in der Stellungnahme angenommen kann nur entlang der Harnischdorfer Straße attestiert werden – in Beziehung hierzu befindet sich das geplante MI aber bereits in zweiter Reihe.

Im weiteren Verfahren wird dem Rahmenplan „Sportplatz“ höheres Gewicht beigemessen:

Festsetzungen, welche auf eine dort skizzierte Typologie (Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern) hinwirken sollen, aber weiterhin dem Gebot der planerischen Zurückhaltung unterliegen, werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

S. dazu lfd. Nr. 8 dieser Zusammenstellung.

68 Verkehrsflächen

Innerhalb der gemischten Baufläche sollte auch die Lage der endgültigen Verkehrsflächen, die der Erschließung der Wohngebäude dienen, festgesetzt werden. In Anlehnung an den o. g. Rahmenplan sollen die Festsetzungen so getroffen werden, dass keine Stichstraßen entstehen und Wendeanlagen erforderlich sind, die sowohl funktionell (z.B. Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge und Feuerwehr) als auch gestalterisch nur Probleme bereiten, siehe dazu Ausführungen auf Seite 1 zum Gesamtkonzept. Da die Baufelder der Lage der Verkehrsfläche angepasst werden müssen, sind die entsprechenden Festsetzungen bereits in dieser Phase erforderlich. Damit soll auch im Interesse des Gesamtkonzeptes die erforderliche Anbindung an

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Begründung wird zur Klarstellung ergänzt.

S. zunächst insb. lfd. Nrn. 7 u. 23; einordnend auch lfd. Nrn. 65 u. 66 dieser Zusammenstellung.

Das MI liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Von dort aus kann, wenn es erforderlich ist, die Erschließung gemäß § 5(1) BbgBO in das Innere des Baugebietes herangeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen beeinflussen nicht die spätere Gestalt der Baugrundstücke.

künftig in südlicher Richtung anschließende Verkehrsflächen gesichert werden.

Es werden keine ‚inneren‘ erschließungsbezogenen Konflikte durch den B-Plan aufgeworfen.

Für den B-Plan besteht kein Erfordernis zur Regelung der Erschließung.

Die in der Konzeption skizzierte Erschließungslösung ist überdies temporärer Natur und soll durch eine Entwicklungsimpuls außerhalb des Plangebiets abgelöst werden.

Eine Festsetzung von (privaten) Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten bedeutet keine Herstellungspflicht bzw. sichert noch keinen Vollzug mittels Baulasten oder Dinglichkeiten. Derartige Festsetzungen sind im Grunde unerheblich für den bauordnungsrechtlichen Erschließungsbegriff.

Dies unterscheidet sich – über eine grafische Verdeutlichung einer Absicht hinaus – materiell nicht vom vorliegenden Ansatz, würde aber die Baufreiheit auf dem verhältnismäßig kleinen Gebiet in besonderem Maße nachteilig beeinflussen und stellte somit einen nicht unerheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.

Erschließungslösungen ohne konkret dafür festgesetzte Flächen sind möglich und auch nicht unüblich (vgl. bspw. sog. Pfeifenstielgrundstücke wie das in unmittelbarer Nähe befindliche Wohnhaus Harnischdorfer Straße Nr. 12 oder auch die B-Pläne Nr. N/1/71 „Petersilienstraße“; das realisierte WA 1 d. B-Plans „Südrand“ u. in Teilen auch „Branitz Mitte“ der Stadt Cottbus / Chóšebuz).

69 Ziel

Das gesamte große Baugebiet von der Chausseestraße bis zur Gallinchener Straße soll nach Fertigstellung eine harmonische gestalterische Einheit bilden und über die Wohngebietsstraßen auch insgesamt mit Anbindungen an die Gallinchener Str. und Chausseestr. durchgehend befahrbar sein.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

S. dazu lfd. Nr. 65 dieser Zusammenstellung.