

# Stadt Cottbus/Chóšebuz Ortsteil Gallichen Bebauungsplan Wohngebiet „Am Birkengrund“

## Abwägung

zum 2. Entwurf in der Fassung 1. April 2021

### **Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden**

Aufforderung zur Stellungnahme am 30.06.2021

Fristsetzung bis zum 30.07.2021

### **Information / Beteiligung der Öffentlichkeit**

Offenlage vom 28.06.2021 bis 31.07.2021

**Redaktionsschluss** 01.11.2022

## Übersicht Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange c

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

TÖB-Liste Behörde /beteiligte Stelle / Abteilung/Dienststelle		Stn. vom
1	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt, GL5	
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	nicht mehr angeschrieben
3	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	nicht mehr angeschrieben
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Abt. Denkmale	nicht mehr angeschrieben
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege	nicht mehr angeschrieben
<b>6</b>	<b><u>Landesamt für Umwelt</u></b>	<b><u>28.07.2021</u></b>
7	MITnetz Strom	nicht mehr angeschrieben
8	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	nicht mehr angeschrieben
9	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG	nicht mehr angeschrieben
10	Stadtwerke Cottbus GmbH (EVC)	nicht mehr angeschrieben
11	Deutsche Telekom	nicht mehr angeschrieben
12	50 Hertz	nicht mehr angeschrieben
13	Stadtverwaltung Cottbus FB 23 Immobilien	nicht mehr angeschrieben
14	Stadtverwaltung Cottbus FB 32 Ordnung und Sicherheit	nicht mehr angeschrieben
15	Stadtverwaltung Cottbus FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster	nicht mehr angeschrieben
16	Stadtverwaltung Cottbus FB 63 Bauordnung/ Denkmalpflege	20.07.2021
<b>17</b>	<b><u>Stadtverwaltung Cottbus Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung</u></b>	<b><u>10.08.2021</u></b>
18	Stadtverwaltung Cottbus FB 37 Feuerwehr	nicht mehr angeschrieben
<b>19</b>	<b><u>Stadtverwaltung Cottbus FB 72 Umwelt und Natur</u></b>	<b><u>25.05.2022</u></b>
20	Landkreis Spree-Neiße	nicht mehr angeschrieben
21	Landesamt für Bauen und Verkehr	nicht mehr angeschrieben
22	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	
23	Amt Neuhausen	nicht mehr angeschrieben

## Übersicht Stellungnahmen der Öffentlichkeit – Ergänzung! (zur Fassung 3. März 2020)

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

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Ausreichung und Veröffentlichung von Beschlussunterlagen pseudonymisiert und mit einer Kennziffer versehen. Namen und Adressen sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt, die bei der Verwaltung geführt ist. Auf das Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“, welches in der Verwaltung eingesehen werden kann, wird hingewiesen.

Von der Öffentlichkeit wurden zur 2. Beteiligung zur Fassung 1. April 2021 keine Stellungnahmen abgegeben.

Öffentlichkeit	Bemerkung	Stn. vom
Öffentlichkeit 1	Nachbar, Grundstückseigentümer	05.12.2020 + 10.12.2020

## Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange u. Nachbargemeinden

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

### Landesamt für Umwelt

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

Kenntnisnahme

**Keine Änderung der Unterlagen**

#### 2 Wasserwirtschaft

keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Kenntnisnahme

**Keine Änderung der Unterlagen**

#### 3 Immissionsschutz Zustimmung

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Kenntnisnahme, Zustimmung.

**Keine Änderung der Unterlagen**

Die erneut mit Stand vom 01.03.2021 überarbeiteten Planunterlagen zur Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ergänzung der Eigenheimbebauung östlich der Harnischdorfer Straße im OT Gallinchen wurden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht geprüft.

Danach bestehen ausgehend von Standortlage und dem vorhandenen Nutzungsbestand im näheren Umfeld des Plangebietes keine Bedenken gegen das Ansiedlungsvorhaben.

Den im Umweltbericht enthaltenen Ausführungen und Bewertungen der vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit und Klima/Luft wird zugestimmt.

Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die vorliegende Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitzuteilen, um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes wird gebeten.

### Stadtverwaltung Cottbus Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung

#### 4 Bezug zu bereits abgegebenen Stellungnahmen

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 Stellungnahmen vom 23.01.2020, 14.05.2020 sowie 07.12.2020 behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Darin wurden bereits ausführlich

Kenntnisnahme, Die zuvor abgegebenen Stellungnahmen sind beachtet.

**Keine Änderung der Unterlagen**

die Belange des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Birkengrund“ benannt.

## 5 Zustimmung und Hinweise

Unser Amt stimmt der Maßnahme zu, insofern die Hinweise und Forderungen beachtet und umgesetzt werden.

Grundlage der Abwasserentsorgung ist die Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungseinrichtung und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus (Abwassersatzung-AWS) vom 25.10.2017, in der jeweils geltenden Fassung, i.V.m. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen für Abwasser (AEB-A) der Stadt Cottbus/Chósebus vom 19.12.2018 und der Neufassung der Anlage 2 der Entgeltliste für die Abwasserbeseitigung der Stadt Cottbus/Chósebus ab dem Jahr 2020 (veröffentlicht in den Amtsblättern der Stadt Cottbus/ Chósebus und im Internet unter [www.cottbus.de](http://www.cottbus.de)).

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten.

## 6 Hinweis auf vorliegende Stellungnahme der LWG

Die Stellungnahme und der Lageplan der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG zum oben genannten Vorhaben liegen vor. Zudem hat sich die LWG bereits in den Stellungnahmen vom 15.01.2020 und vom 04.05.2020 sowie vom 20.10.2020 zu dem Vorhaben geäußert.

Die darin gegebenen Hinweise sind auch weiterhin zu beachten.

"Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/ Chósebus (Abfallentsorgungssatzung) vom 30.10.2019, in der jeweils geltenden Fassung. Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus und im Internet unter [www.cottbus.de/abfallentsorgung](http://www.cottbus.de/abfallentsorgung)."

## 7 Hinweise zur Durchführung auf Privatstraße

Der im B- Plan auf der Seite 40, im Anhang unter Sonstige Hinweise für die Durchführung angeführte Text ist mit der Satzungsgrundlage zu ergänzen.

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

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

Somit werden für die Entsorgung Rahmenbedingungen geschaffen, die mit dem gültigen Recht im Einklang stehen.

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

Die genannten Kriterien zur Dienstbarkeit und Abnahme sind mit im B-Plan aufzunehmen.

Die vom Amt gegebenen Hinweise und Forderungen sind in der Begründung (siehe Pkt. 4.3 und Pkt. 5) des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Im Zuge der nachfolgenden Planungsebene „Bauantragsverfahren“ werden die Hinweise umgesetzt. Der Vorhabenträger wird sich mit dem Amt abstimmen.

Das Baugebiet ist grundsätzlich an das Abwasserentsorgungsnetz anschließbar. Der B-Plan kann vollzogen werden.

**Keine Änderung der Unterlagen**

Die Stellungnahmen der LWG wurde beachtet. Die Hinweise sind in der Begründung (siehe Pkt. 4.3 und Pkt. 5) zum Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zuge der nachfolgenden Planungsebene „Bauantragsverfahren“ werden die Hinweise umgesetzt. Der Vorhabenträger wird sich mit dem Amt abstimmen.

Das Baugebiet ist grundsätzlich an das Trinkwasserversorgungsnetz anschließbar. Der B-Plan kann vollzogen werden.

**Keine Änderung der Unterlagen**

Eine Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger wird im Zuge der Realisierung die Baulast / Dienstbarkeit für die Stadt eintragen, damit die Abfallentsorgung gesichert wird. Ohne die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen kann das Langebiet nicht ver- und entsorgt werden. Die dingliche Sicherung liegt im Interesse des Vorhabenträgers.

Die Begründung (Pkt. 6.2) wurde ergänzt.

**Die Begründung wurde geändert, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.**

## Stadtverwaltung Cottbus FB 72 Umwelt und Natur (uNB)

### 8 ökologischer Waldumbau

Grundsätzlich wird mit der Maßnahme des ökologischen Waldumbaus (Umwandlung von insgesamt 15.000 m<sup>2</sup> Kiefernmonokultur in Laubwald, Gallinchen, Flur 2, FS

**Kenntnisnahme / kein Abwägungsbedarf**

36) der gesamte Eingriff des B-Plans ausgeglichen und durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt.

## 9 Hinweis zu Festsetzung Nr. 6 und 7

Zu den folgenden Festsetzungen:

Festsetzung Nr. 6 - keine Anerkennung durch UNB - Aufwertung von Teilen der Gartenflächen durch flächige und naturnahe Bepflanzung und Pflanzung von Bäumen. Diese Festsetzung wird nicht als Ausgleich anerkannt, sondern hat ausschließlich gestalterischen Charakter.

Festsetzung Nr. 7 - Anerkennung nur bei Pflanzung von mehrreihigen Heckenpflanzungen als gestufte Übergangszonen zum Wald

Diese Festsetzung (Waldrandgestaltung) dient, auch aus Sicht des FB 66, zur gestalterischen Einordnung und Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft und als Sicherheitsabstand zum Wald. Diese Maßnahme fließt nicht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da der Ausgleich vollständig durch den ökologischen Waldumbau erfolgt. Es wird jedoch empfohlen, diese Festsetzung beizubehalten, um der Erhalt der Bäume (entlang der östlichen und südlichen Grenze) und ihrer Funktionen sicherzustellen

## 10 Hinweis zu Festsetzung Nr. 5

Festsetzung Nr. 5 - Bäume im Straßenraum - ausreichend großer Wurzelraum

Um eine nachhaltige (langlebige) und funktionsfähige Pflanzung zu vollziehen, ist es sehr zu empfehlen, ausreichend Platz (Wurzelraum) zur Verfügung zu stellen und dies ist bereits bei der Planung der Straße zu berücksichtigen ... diese Festsetzung spielt aber für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auch keine direkte Rolle – siehe oben.

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

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird vollständig durch die Maßnahmen zur Aufwertung der externen Waldflächen gewährleistet.

Die Maßnahmen Festsetzungen 6 und 7 sind für den Ausgleich deshalb ohne Belang.

Unabhängig davon stellen flächige und naturnahe Bepflanzungen mit Sträuchern und/oder das Pflanzen von Bäumen auf bisherigen Ackerflächen einen positiven Beitrag für die Schutzgüter dar. Allerdings muss die Realisierung kontrolliert werden. Pflanzungen dienen unabhängig davon auch der Gestaltung, was aber eine positive Wirkung auf die Natur nicht ausschließt.

**Die Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren beachtet.**

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

**Die Umsetzung ist Gegenstand der nachfolgenden Planungsebenen.**

Die Realisierung des Wurzelschutzes ist Gegenstand der Vorhabenplanung.

## Abwägungstabelle

### Abwägung Öffentlichkeit

Nachfolgend sind die Stellungnahmen aus der **Öffentlichkeit** behandelt. In der linken Spalte sind, wenn nicht anders vermerkt, jeweils die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme weitgehend wörtlich wiedergegeben. Schwerpunkte im Text sind gegebenenfalls hervorgehoben. In der rechten Spalte ist der Abwägungsvorschlag formuliert und begründet.

## Öffentlichkeit 1

### 11 Sicherheitsabstand der Gasleitung

#### Stellungnahme vom 05.12.2020

bei der Durchschau der o.g. Unterlagen ist uns ein Sachverhalt besonders ins Auge gestochen:

Unter dem Punkt 4.3 Erschließung steht geschrieben:

"Der Sicherheitsabstand von geplanten Gebäuden zur vorhandenen Gasleitung sollte nicht unter 10 m betragen. Wird der Sicherheitsabstand unterschritten, ist die SpreeGas unverzüglich zur Einleitung von Sicherungsmaßnahmen davon in Kenntnis zu setzen."

Der Abstand zwischen dem Gebäude, Harnischdorfer Str. 71 und dem Gebäude, Harnischdorfer Straße 73 ist < 10 Meter.

Die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet ist 6,5 Meter breit.

Wie wird der Sicherheitsabstand der Gasleitung entsprechend Vorschrift eingehalten?

SpreeGas sollte aus unserer Sicht im o.g. Gebäudebereich Sicherungsmaßnahmen planerisch schon jetzt, wenn nicht schon in der B-Planung berücksichtigt, einleiten.

Mit der Bitte um Berücksichtigung.

Der Sachverhalt ist in der Begründung zum B-Plan missverständlich dargestellt und wurde entsprechend geändert.

Der beschriebene 10-m-Abstand bezog sich nur auf alte DDR-Hochdruckleitungen mit Bestandsschutz, nicht auf Mitteldruckgasleitungen und insbesondere nicht auf geplante Leitungen im Baugebiet. Die entsprechenden erforderlichen Mindestabstände von Leitungen zu Gebäuden werden ansonsten selbstverständlich in der Planung berücksichtigt.

### 12 Sicherheitsabstand zwischen den Häusern im vorderen Bereich + Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan

#### Stellungnahme vom 10.12.2020

Es ging in unserem Anliegen (E-Mail vom 05.12.2020) nicht um die Maßnahmen im Erschließungsgebiet, sondern um den Sicherheitsabstand zwischen den beiden Häusern im vorderen Bereich Harnischdorfer Str. 71 und 73.

Ist Ihre Begründung vom 08.12.2020 dazu passfähig?

Des Weiteren stellt sich die Frage: "Warum wird unser vor 3 Jahren fertig bebautes Grundstück-Gallinchen Flur 2244 (Abnahmetermin 17.11.2017) nicht aus dem B-Plan ausgegrenzt und als bestehend dargestellt, wie auch andere anliegende Wohngrundstücke?"

Die Medien und die Zuwegung, sowie die Verkehrsanbindung ist zur Harnischdorfer Straße behördlich genehmigt, erfolgt und damit abgeschlossen.

Mit der Bitte um Berücksichtigung.

Vgl. Punkt 11.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde angepasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde zu Beginn des Aufstellungsverfahrens im Jahr 2017 abgegrenzt. Zu diesem Zeitpunkt lagen sämtliche Flächen des Geltungsbereiches brach und wurden zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in das Bebauungsplanverfahren einbezogen.

Die Baugenehmigung zur Errichtung des Einfamilienhauses auf dem Flurstück 2244 wurde während des Aufstellungsverfahrens nach § 34 BauGB erteilt. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich realisiert. Das Grundstück entspricht der Teilfläche 1 des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Bei den entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzungen wurde der bestehende Baukörper berücksichtigt. Es besteht kein Widerspruch zwischen Wohngebäude und Festsetzungen. Die Garage, die sich zum Teil außerhalb des Baufensters befindet, genießt Bestandsschutz. Die festgesetzte Tiefe des Baufensters erlaubt zudem potenziell Erweiterungen des Bestandes über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinaus.

**Die Planunterlagen werden nicht geändert.**

