

**Stadt Cottbus/Chósebuz
Ortsteil Gallinchen**

Auswertung der Stellungnahmen

**zum Bebauungsplan „Grenzstraße-Wohngebiet 2“
i. d. F. Entwurf vom Dezember 2023**

Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme

am 26.01.2024

Fristsetzung

bis zum 26.02.2024

Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung

vom 26.01.2024 bis zum 26.02.2024

Redaktionsschluss

18.04.2024

Übersicht beteiligte Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

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

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

Die nicht gesondert gekennzeichneten Stellen haben dem Entwurf zugestimmt und / oder keine weiteren abwägungsbeachtlichen Belange dagegen vorgetragen oder nur Hinweise vorgebracht, die im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu beachten sind. In der nachfolgenden Abwägungstabelle sind diese Stellungnahmen zwar abgedruckt aber nicht mehr kommentierend bearbeitet. Der Plangeber hat sich mit diesen Stellungnahmen jedoch insoweit ermittelnd und abwägend auseinandergesetzt, dass diese keine abwägungsbeachtlichen Belange enthalten.

	beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	Stn. vom
1	MIL/Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL5	21.02.2024
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	09.02.2024
3	Landesamt für Umwelt	22.02.2024
4	Forstamt Spree-Neiße	26.02.2024
5	MITnetz Strom	29.01.2024
6	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	09.02.2024
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	29.02.2024
8	Landkreis Spree-Neiße	21.02.2024
9	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 61.01 Stadtentwicklung	26.01.2024 19.02.2024
10	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 32 Ordnung und Sicherheit Untere Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme
11	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 63 Bauordnung Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde	07.03.2024
12	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, Amt 70, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	26.02.2024
13	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 37 Feuerwehr	15.02.2024
14	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 72 Umwelt und Natur	06.03.2024
15	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 23 Immobilien	09.02.2024
16	Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	01.03.2024
17	Stadtwerke Cottbus GmbH	Keine Stellungnahme
18	Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH (EVC)	05.02.2024
19	Cottbusverkehr GmbH	25.02.2024
20	Gemeinde Neuhausen/Spree	Keine Stellungnahme

Übersicht Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurden zum entsprechenden Planungsstand bis zum Redaktionsschluss keine Stellungnahmen abgegeben oder Hinweise vorgebracht.

	Bemerkung	Stn. vom
Ö1	Nachbar, Grundstückseigentümer	15.04.2024

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 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 an den Planunterlagen ist durch eine Hervorhebung gekennzeichnet.

Wirkt sich diese Änderung auf das weitere Planverfahren aus, so ist dies zusätzlich farbig hervorgehoben.

Kommentierungen der Stellungnahmen, aus denen sich keine Änderungen ergeben, die aber zum Verständnis des Umgangs mit der Stellungnahme notwendig sind, sind normal formatiert.

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).

[Nr. 1] Gemeinsame Landesplanungsabteilung

1 Raumordnung

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der *Kenntnisnahme* Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom: 18.12.2007, (GVBl. I S. 235),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

[Nr. 2] Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald

2 Raumordnung

Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind nach dem "Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19)" Träger der Regionalplanung. *Kenntnisnahme*

Für die Stellungnahme gelten die folgenden Grundlagen:

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014
- Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", bekanntgemacht am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 50
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung", gebilligt am 14.09.2023

[X] keine Einwendungen

[Nr. 3] Landesamt für Umwelt

3 Lärm

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 wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. *Kenntnisnahme*

Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus.

4 Lärm

1. Einwendungen: keine
2. Fachliche Stellungnahme

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

Rechtsgrundlage:

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die *Kenntnisnahme*

ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle der besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

In der städtebaulichen Planung finden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau vom Juli 2002) Anwendung. In der DIN sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte für die einzelnen Baugebiete nach BauNVO angegeben, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung im Interesse einer angemessenen Immissionsvorsorge wünschenswert ist.

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

Die mit Planentwurf vom Dezember 2023 erneut überarbeiteten und ergänzten Planunterlagen zur Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung und Nachnutzung vorhandener Garagenstandorte an der Grenzstraße im Ortsteil Gallinchen wurden aus immissionsschutzfachlicher Sicht geprüft. In die Prüfung einbezogen wurde die von der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus mit Datum vom 04.10.2022 (Bericht-Nr. 22-079-J) erstellte Lärmimmissionsprognose. Im Ergebnis ergeben sich nachfolgende Bewertungen.

Zum Fachgutachten (Bearbeiterin Frau Katja Wrüske; Ref. T24; Tel: 0355 4991 1441): *Kenntnisnahme*

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an Waldflächen, im Osten an Wohnbebauungen und das Logistikzentrum der Takt Logistik e. K. sowie im Westen an Wohnbebauungen und Garagen.

Der Standort ist im südöstlichen Bereich den Emissionen des nahegelegenen Logistikzentrums mit Lagerhalle Gallinchen ausgesetzt, daher wurde die eine Lärmimmissionsprognose veranlasst.

Als Beurteilungsgrundlage für den Lärm dient die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Die Grundlage für die Ermittlung der Geräuschimmission bildet die Berechnung mittels detaillierter Prognose entsprechend TA Lärm (Anhang A.2.3). Eine entsprechende Datenerhebung erfolgte aus den betriebstechnischen Vorgaben der Takt Logistik e. K. sowie der vorliegenden älteren Lärmimmissionsprognose. Als Emissionsdaten werden A-bewertete mittlere Schalleistungspegel oder Schalldruckpegel sowie maximale Geräuschspitzen verwendet. Berücksichtigt werden weiter entsprechende Zuschläge nach TA Lärm.

Um die Immissionen im Plangebiet zu beurteilen, wurden ausgewählte Immissionsorte IO1 – IO5 entlang der Baugrenze im Plangebiet festgelegt (Lage siehe Anhang 1 im Gutachten), so dass der Bereich des Plangebiets erfasst wird, der dem Logistikzentrum am nächsten liegt. Dort erfolgten die Berechnungen für eine Referenznachweishöhe von 5,60 m (1.OG).

Als Emissionsansatz wird ein Regelbetrieb der Takt Logistik e. K. in der Lagerhalle mit Warenanlieferung/Warenabnahme durch Be- und Entladungen von Lkw und dem Einordnen der Paletten im Lagerbereich durch E-Stapler und E-Hubameisen bei Betriebszeiten von 06.00 bis 22:00 Uhr angenommen. Ein Nachtbetrieb ist ausgeschlossen.

Die Berechnungsergebnisse bezüglich des Gewerbelärms zeigen, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts durch den Betrieb eingehalten werden. Ebenfalls eingehalten ist das Maximalpegelkriterium nach TA Lärm.

Es werden alle Anforderungen bzgl. der immissionschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt. Die Planung bedarf hinsichtlich akustischer Anforderungen keiner Änderung oder Ergänzung.

Fazit:

Kenntnisnahme

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass die Berechnungen und Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose in nachvollziehbarer Weise dargestellt wurden. Gegen die im Planentwurf Fassung Dezember 2023 geplanten WA-Bauflächenfestsetzungen (WA 1 und WA 2) einschließlich der Festsetzung öffentlicher und privater Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für Wald bestehen keine Bedenken.

Der geplanten Modifizierung zu den in den WA-Teilbauflächen jeweils zulässigen Nutzungsarten wird zugestimmt.

Die Stellungnahme verliert ihre Gültigkeit mit wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlagen.

[Nr. 4] Forstamt Spree-Neiße

5 Forstwirtschaft und Wald

Das Vorhaben wurde auf Betroffenheit forstlicher Belange auf der Grundlage des LWaldG¹ geprüft.

¹ LWaldG - Waldgesetz des Landes Brandenburg

Im Geltungsbereich der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes liegen Flächen, die gem. § 2 Abs. 1 LWaldG als Wald eingestuft sind. Das betrifft ca. ein Drittel der Plangebietsfläche. Die entsprechenden Flächen sind auch im Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus als Wald dargestellt. Entsprechend den Aussagen des Entwurfes bleiben die Waldflächen in vollem Umfang erhalten. Sie werden entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Eine Nutzung für Wohnzwecke ist damit ausgeschlossen.

Kenntnisnahme

Aussagen zum Umgang mit Feuer, hier insbesondere der Hinweis auf den Geltungsbereich des § 23 LWaldG, sind in der aktuellen Planversion bereits enthalten. Auf eine erweiterte Verkehrssicherungspflicht in den Grenzbereichen Wohnbaufläche zu Wald, haben wir bereits hingewiesen.

Eine über diese genannten Fakten hinausgehende Betroffenheit von Wald ist derzeit nicht erkennbar.

Kenntnisnahme

Rechtsgrundlagen

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137, in der jeweils geltenden Fassung.

[Nr. 5] MITnetz Strom

6 Erschließung

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

Dem eingereichten Entwurf des geplanten Bauvorhabens stimmen wir unter Beachtung der nachfolgend genannten Hinweise und Forderungen zu. Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, so ist erneut ein Antrag auf Stellungnahme mit Erläuterungsbericht und Übersichts- bzw. Lageplänen einzureichen.

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufsgenossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszuführen. *Kenntnisnahme, Beachtung im Rahmen der Baumaßnahme.*

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Für den erforderlichen Bedarf an Elektroenergie, Festanschluss und Baustrom, ist eine "Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)/Anschlussänderung (ANA)" durch eine eingetragene Elektrofirma bei der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz einzureichen. Eine zeitnahe Beteiligung im Rahmen einer weiterführenden Erschließungsplanung ist unbedingt erforderlich.

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

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. *Kenntnisnahme, Beachtung im Rahmen der Baumaßnahme.*

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, vorzugsweise an Leistungskunden@mitnetz-strom.de zu erteilen.

Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom *Kenntnisnahme, Beachtung im Rahmen der Baumaßnahme.*

mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz,
vorzugsweise an das Postfach [TOEB-
Brandenburg@mitnetz-strom.de](mailto:TOEB-Brandenburg@mitnetz-strom.de).

Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von
2 Jahren.

[Nr. 6] LWG Lausitzer Wasser GmbH

7 Erschließung

Zur Entwicklung dieses Baugebiets haben wir uns seit
2013 mit zahlreichen Stellungnahmen geäußert.

Auch in das laufende Bebauungsplanverfahren
wurden wir als Träger öffentlicher Belange einbezogen
und haben dazu folgende Stellungnahmen
abgegeben:

- Stellungnahme 18.02.2021 an Ihr Büro zum Vor-
entwurf des Bebauungsplans mit dem Stand
Januar 2021 (Leitungsinformation, Trinkwasser-
schutzgebiet, Trinkwasserversorgung, Löschwas-
serversorgung für den Grundschutz)
- Stellungnahme 24.02.2021 an das Amt für Abfall-
wirtschaft, Stadtreinigung und Abwasserentsor-
gung zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit
dem Stand Januar 2021 (Entsorgung von
Schmutz- und Niederschlagswasser)
- Stellungnahme 02.12.2021 an Ihr Büro zum Ent-
wurf des Bebauungsplans mit dem Stand Juli 2021
(Leitungsinformation, Trinkwasserschutzgebiet,
Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung
für den Grundschutz)
- Stellungnahme 02.12.2021 an das Amt für Abfall-
wirtschaft, Stadtreinigung und Abwasserentsor-
gung zum Entwurf des Bebauungsplans mit dem
Stand Juli 2021 (Entsorgung von Schmutz- und
Niederschlagswasser)

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit dem
Stand Dezember 20233 nehmen wir wie folgt Stellung.
Unsere Stellungnahme bezieht sich auf folgende
Punkte:

- vorhandener Leitungsbestand/Leistungsrechte
- Planungsabsichten der LWG
- Trinkwasserschutzgebiet
- Trinkwasserversorgung
- Löschwasserversorgung für den Grundschutz

Unsere Hinweise zur Entsorgung des anfallenden
Schmutz- und Niederschlagswassers übermitteln wir
parallel zu dieser Stellungnahme direkt an das
zuständige Amt für Abfallwirtschaft, Stadtreinigung
und Abwasserentsorgung der Stadt Cottbus. Nach
Prüfung dort geht Ihnen eine Stellungnahme zur
Abwasserentsorgung von diesem Amt fristgemäß zu.
Eine Kopie unserer Stellungnahme geht daher parallel
an die Stadt Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft,
Stadtreinigung und Abwasserentsorgung, zur
Information.

Wesentliche Änderung im aktuellen Entwurf:

Im Vergleich zu den beiden vorherigen Entwürfen
weist der nun vorliegende Entwurf vom 05.12.2023
eine wesentliche Änderung auf, die in der Begründung

Die Stellungnahmen sind bekannt und wurden, soweit
sie die Bauleitplanung betreffen, beachtet.

Zurückliegend gab es erhebliche Abstimmungen
zwischen dem Vorhabenträger und den Versorgern.
Die Abstimmungen führten dazu, dass die
Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasser-
entsorgung abschließend besprochen und gesichert
wurden. Die Baumaßnahme wird voraussichtlich im
April 2024 abgeschlossen, sodass die Erschließung
des Plangebiets und auch der Erweiterungsfläche
gesichert ist.

Kenntnisnahme.

Der Vorhabenträger und die Stadt waren im
regelmäßigen Kontakt mit der LWG. Die Erweiterung
der Baugebietsfläche war nach Aussagen des
Vorhabenträgers mit der LWG abgestimmt.

gar nicht erwähnt wird und über die wir im Vorfeld auch nicht informiert wurden.

Ursprünglich war der südöstliche Bereich als "Fläche für den ruhenden Verkehr" ausgewiesen. Eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung dieser Fläche war also nicht erforderlich.

Jetzt ist dieser Bereich ebenfalls als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Damit erhöht sich die Zahl der Baugrundstücke von vormals 22 auf 30, und die Zahl der zu erschließenden privaten Stichstraßen von 6. auf 8.

Vorhandener Leitungsbestand/Leistungsrechte:

Es gelten die Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen.

Die für die Herstellung von Trinkwasserleitungen und Trinkwasserhausanschlussleitungen in den privaten Erschließungsstraßen (8 Stichstraßen) erforderlichen Leistungsrechte sind berücksichtigt, u. a. in den textlichen Festlegungen der Planzeichnung und in der Begründung des Bebauungsplans auf den Seiten 8 (Abschnitt 3.4 "Sonstige Planungen und Vorhaben") und 22 (Abschnitt 6.8.2 "Geh-, Fahr- und leistungsrechte").

Wir gehen davon aus, dass die Rechte auch für die zwei zusätzlichen privaten Erschließungsstraßen gelten.

Planungsabsichten der LWG:

Zurzeit realisiert die LWG die trink- und schmutzwasserseitige Erschließung der Grenzstraße auf der Basis der Erschließungsplanung des Büros CoPI:

- Verlegung einer Trinkwasserleitung 125x7,4 PE100RC in der öffentlichen Grenzstraße
Hier ist zu bemerken, dass der südöstliche Baubereich (2 Stichstraßen) nicht Bestandteil der Planung von CoPI ist.
- Verlegung eines Freispiegelkanals in der öffentlichen Grenzstraße mit jeweils einem Anschluss bis kurz hinter die Grenzen der privaten Erschließungsstraßen
Hier ist zu bemerken, dass der südöstliche Baubereich (2 Stichstraßen) nicht Bestandteil der Planung von CoPI ist.
- Ersatzneubau für das Schmutzwasserpumpwerk Ziegeleigrund unter Erhöhung der Kapazität dieses Pumpwerks

Unsere Maßnahmen werden voraussichtlich im April-Mai 2024 mit letzten Restarbeiten abgeschlossen sein. Bitte korrigieren Sie dazu auf Seite 8 (Abschnitt "Sonstige Planungen und Vorhaben") den mittlerweile überholten Termin.

Die trinkwasserseitige Erschließung der privaten Stichstraßen erfolgt in Abhängigkeit der Entwicklung des Baugebiets und auf Anforderung des Erschließungsträger durch die LWG, ebenfalls auf der Basis der Planung des Büros CoPI.

Zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung der Trinkwasserleitung in der Grenzstraße war die zusätzliche südöstliche Baufläche nicht bekannt. Die beiden zusätzlichen Erschließungsstraßen konnten daher knotenpunktseitig nicht vorbereitet werden. Zum Zeitpunkt der Bebauung dieses Bereichs sind diese

Die erforderlichen Leistungsrechte gelten auch für die im vorgelegten Entwurf neu geplanten beiden Stichstraßen.

Nach einem Telefonat konnte bestätigt werden, dass die Leitungskapazität auch für die beiden neuen Strichstraßen als ausreichend bewertet wird. Die Herstellung von neuen Grundstücksanschlussleitungen ist Sache der Baumaßnahme und liegt in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

Kenntnisnahme, Beachtung im Rahmen der Baumaßnahme.

Nach Aussagen des Vorhabenträgers und der Stadt ist der grundhafte Ausbau der Grenzstraße als Ganzes zu einem späteren Zeitpunkt geplant, sodass der Einbau von Knotenpunkten vor dem grundhaften Ausbau möglich ist. Das Aufbrechen der neu gebauten Grenzstraße ist damit nicht erforderlich.

Die Begründung wird redaktionell geändert. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Anschlüsse nachzuholen. Ein Aufbruch der Grenzstraße ist dann zwingend erforderlich.

Diese Aussagen gelten analog auch für die Schmutzwassererschließung. Für die beiden zusätzlichen privaten Stichstraßen wurden keine Anschlüsse bis in den privaten Straßenbereich rausgezogen. Dies ist zum Zeitpunkt der Bebauung dieses Teils nachzuholen.

Trinkwasserschutzgebiet:

Es gelten die Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen. *Kenntnisnahme.*

Der Hinweis auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIb wurde berücksichtigt, u. a. in der nachrichtlichen Übernahme der Planzeichnung und in der Begründung des Bebauungsplans auf den Seiten 6 (Abschnitt 3.2 "Fachgesetzliche Vorgaben" L 16 (Abschnitt 6.4.2 "Allgemeines Wohngebiet") und 33 (Abschnitt 8.1.2.2.4 "Wasserrecht").

Trinkwasserversorgung:

Die trinkwasserseitige Erschließung der Grenzstraße wird im Frühjahr 2024 abgeschlossen sein.

Auf Anforderung des Erschließungsträgers sind in Abhängigkeit der Entwicklung des Baugebiets die 8 privaten Stichstraßen trinkwasserseitig durch die LWG zu erschließen. Von den noch herzustellenden Versorgungsleitungen in den Stichstraßen werden dann die einzelnen Baugrundstücke durch die Herstellung jeweils einer Trinkwasserhausanschlussleitung pro Grundstück erschlossen.

Bitte korrigieren bzw. ergänzen Sie dies auf Seite 10 (Abschnitt 4.3.2 "Stadttechnische Ver- und Entsorgung").

Löschwasserversorgung für den Grundschatz:

Es gelten die Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen. *Kenntnisnahme.*

Unsere Aussagen zur Löschwasserversorgung für den Grundschatz wurden berücksichtigt, u. a. in der Begründung des Bebauungsplans auf den Seiten 10 (Abschnitt 4.3.2 „Stadttechnische Ver- und Entsorgung“) und 12 (Abschnitt 5.1 „Nutzung“).

Die Begründung wird redaktionell geändert. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Da die ausreichende Löschwasserbereitstellung zur gesicherten planungsrechtlichen Erschließung gehört und diese nach Auskunft der Versorgungsunternehmen und der Feuerwehr im gegenständlichen Fall zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewährleistet ist, ist diesbezüglich ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließen.

Eine Kopie dieser Stellungnahme geht an die Stadt Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft, Stadtreinigung und Abwasserentsorgung, zur Information.

[Nr. 7] Deutsche Telekom Technik GmbH

8 Erschließung

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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 keine 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

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 Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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;
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) den Grundstücksnutzungsvertrag einzufordern und der Telekom Deutschland GmbH auszuhandigen;
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

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

Für diese Fälle bitten wir Ihre Unterlagen schriftlich an
Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Ost
PTI 11 Auftragssteuerung
Riesaer Str. 5
01129 Dresden

zu senden.

Hinweis: Um eine schnellere Bearbeitung Ihres Anliegens zu ermöglichen, bitten wir Sie zukünftig um eine genaue Mitteilung der Örtlichkeit Ihres Bauvorhabens im Format Straße, Hausnummer, PLZ und Ort.

Falls keine Bebauung vorhanden ist, bitten wir um Benennung der nächstgelegenen Adresse.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

[Nr. 8] Landkreis Spree-Neiße

9 Nachbargemeinde

Innerhalb der Kreisverwaltung

Kenntnisnahme

wurden folgende Fachbereiche bei der Erarbeitung der Stellungnahme beteiligt:

Bau und Planung - Sachgebiet Kreis- und Bauleitplanung/Bergbau

Ich übersende Ihnen die Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße entsprechend dem Formblatt über die Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungen nach BauGB.

Einwendungen: keine Einwände

Fachliche Stellungnahme

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

Durch den Landkreis Spree-Neiße/Wokrejs Sprjewja-Nysa werden zu der o. g. Planung keine Hinweise oder Anregungen gegeben.

[Nr. 9] Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, FB 61 Stadtentwicklung

10 Erschließung /Entwicklung aus dem FNP

Stellungnahme vom 26.01.2024

OEK

- Gemäß Stärken-Schwächen-Analyse: „Bestand an Garagen mit gehäuften Bausubstanzmängeln“. „Diese Flächen sind in der vorbereitenden Bauleitplanung als „Entwicklungsfläche Wohngebiet“ vorgesehen“.
- Gemäß Leitbild des OEK Cottbus: „Klare Definition des Siedlungsgefüges durch eine entspr. Ortsrandgestaltung; Rücknahme von Gewerbefläche bzw. Industriefläche im östlich angrenzenden ehem. Möbelmarktstandort; Entwicklungsfläche Wohngebiet Grenzstraße 2 unter Erhalt einer durchgängigen Freiraumverbindung nördlich und südlich der Grenzstraße“ gefordert.

Kenntnisnahme

- Gemäß Punkt 2 des Handlungsprogrammes Gallinchen:

2 Fortsetzung der Bauleitplanung Grenzstraße 2 unter Beibehaltung des Grüngürtels *Kenntnisnahme*

2.1

Mögliche Fortführung B-Plan Grenzstraße 2 (ca. 22 WE) unter Beibehaltung des Grüngürtels durch den Vorhabenträger, abhängig von Vorhabenträger und Eigentümern

2.2

Falls 2.1 nicht umsetzbar: Überprüfung der Nutzbarkeit als Ausgleichsfläche. Ziel städtebaulichen Missstand Garagenhöfe zurückbauen“

Fazit:

Aus Sicht des OEK Cottbus/Chósebus keine Einwände gegen das Wohngebietsvorhaben.

FNP-Gallinchen

- Der B-Plan lässt sich nutzungsseitig aus dem rechtswirksamen FNP ableiten, vorausgesetzt es handelt sich östlich angrenzend nur um eingeschränktes Gewerbe.
- Im FNP-Entwurf werden keine Abstufungen des GE mehr dargestellt, weshalb die an das heutige GE angrenzende Fläche allerdings im Zusammenhang mit der GE-Fläche als MI dargestellt wurde, um die eingeschränkte gewerbliche Nutzung zu unterstreichen.
- Die innere Erschließung im Nordwesten lässt vermuten, dass das weitere Bebauen in westlicher Richtung (angrenzend das Flst. 1005) befördert werden soll. Dies deckt sich nicht mit den Darstellungen des FNP-Entwurfes, welcher den Erhalt von Wald an dieser Stelle vorsieht. Es handelt sich um Flächen im Außenbereich. Wenn dort die weitere Bebauung des Außenbereiches vorangetrieben werden soll, so wäre der Teilbereich in den B-Plan zu integrieren.

Aussagen zur Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Gallinchen sind in der Begründung Pkt. 3.3 Formelle Planungen bereits enthalten.

Der Bebauungsplan gilt auch weiterhin als aus dem FNP entwickelt. Eine MI, welches sich aus der im FNP dargestellten Gemischten Baufläche entwickeln lässt, setzt zwingend eine Mischnutzung aus Gewerbe, hier Logistik und Wohnen, hier Wohngebiet im B-Plan zu annähernd gleichen voraus.

In der Begründung ist an keiner Stelle erläutert oder beschrieben, dass eine über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hinausgehende Entwicklung geplant wird.

Des Weiteren ist das Flurstück 1005 über den bereits nördlich verlaufenden Waldweges verkehrlich erschlossen.

Stellungnahme vom 19.02.2024

In unserer heutigen SB-internen FNP-Abstimmung wurde nochmals darauf gedrungen, die Hinweise, welche ich Ihnen nur mündlich gegeben habe, doch noch zu verschriftlichen, damit diese zumindest aktenkundig werden.

Deshalb an dieser Stelle folgende Hinweise ergänzend zu unserer Stellungnahme:

1. Das innere Erschließungssystem ist städtebaulich fragwürdig. Die Anlage von insgesamt 8 Sackgassen sollte dringend überdacht werden. Mit dem folgenden Projektansatz würde man die Erschließung optimieren können mit gleichzeitigem Straßenansatz für die im Süden westlich angrenzende Entwicklungsfläche. Im südlichen Teilbereich könnten so 12 Grundstücke ab 700 qm aufwärts, im nördlichen Bereich auch 12 Grundstücke mit Größen von ca. 600 bis über 800 qm entstehen.

2. Mit dieser Erschließungsvariante würde man auch der westlich angrenzenden Baulanderweiterung ganz im Nordwesten den Entwicklungsansatz entziehen.

Das Bebauungsplanverfahren läuft seit November 2012 (Aufstellungsbeschluss).

Das vorliegende Ergebnis ist Essenz von zahlreichen Abstimmungen zwischen der Stadt (FB-Stadtentwicklung) und dem Vorhabenträger. Planungsziel war es immer, zunächst nicht mehr als 22 Wohneinheiten, dann nicht mehr als 30 Wohneinheiten (Änderung durch Entwicklung des 3. Garagenstandortes) zu zulassen. Der Vorhabenträger hat das vorliegende Konzept mit einem Architekten in Abstimmung mit der Stadt entwickelt und abgestimmt.

Die Flurstücke im Nordwesten sind über den nördlichen Waldweg bereits verkehrlich erschlossen.

3. Zu beachten ist die südlich angrenzende Garagenzeile, welche zukünftig noch soweit erreichbar sein muss, dass ein Rückbau möglich ist. Die Erschließung muss also in einem der beiden Entwicklungsgebiete zumindest bis zum Zeitpunkt des Rückbaus dieser Zeile ggf. über ein Wegerecht gesichert werden. Eine Erschließung über den Wald ist keine geeignete Lösung.

P.S.: Ich hoffe, mein Maßstab war korrekt.

Eine Änderung des Erschließungskonzeptes des B-Plans verfehlt daher die gewünschte Wirkung.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt und zurückgewiesen.

[Nr. 11] Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 63 Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde

11 Erschließung / Kampfmittel

Sie baten um Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanes.

1. 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.

Die hinteren Gebäude sind lediglich über private Verkehrsflächen (Stichstraßen) zu erreichen.

Zur Erfüllung dieser öffentlich-rechtlichen Anforderung ist es gemäß § 84 BbgBO erforderlich, dass die Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Cottbus zu Lasten des jeweiligen Grundstücks erfolgt.

Die Eintragung der Baulast erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene.

2. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

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 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 Hinweis wurde im Bebauungsplan beachtet.

Diesem Erfordernis ist durch die ausreichende Dimensionierung der privaten Stichstraßen Rechnung getragen.

3. Nicht überbaute Flächen

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen, herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht das Erfordernis einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegensteht.

Kenntnisnahme

4. Kampfmittel

Das Grundstück befindet sich innerhalb der Kampfmittelverdachtszone.

Kenntnisnahme

[Nr. 12] Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, GB I, Amt für Abfallwirtschaft,

Stadtreinigung und Abwasserentsorgung, SB Abfallwirtschaft

12 Abfallentsorgung / Erschließung

Zum o. g. Vorhaben erhalten Sie die Stellungnahme vom Amt für Abfallwirtschaft, Stadtreinigung und Abwasserentsorgung. Bei der Planung sind folgende Informationen und Hinweise zu berücksichtigen.

13 Versorgung / Abwasserbeseitigung

Grundlage der Abwasserbeseitigung ist die Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über die Schmutzwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungseinrichtungen und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz (Schmutzwassersatzung) sowie die Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über die Niederschlagswasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen und ihre Benutzung im Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebuz (Niederschlagswassersatzung), beide vom 22.11.2023 (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 23/2023 der Stadt Cottbus/Chósebuz und im Internet unter www.cottbus.de).

Die darin getroffenen Regelungen sind zu beachten (siehe Seite 8 der Begründung im B-Plan).

Die Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 09.02.2024 zu oben genannten Vorhaben liegt vor und ist diesem Schreiben beigelegt. Die in dieser Stellungnahme gegebenen Hinweise sind als Bestandteil dieses Schreibens zu betrachten und auch umzusetzen.

Die Schmutzwasserentsorgung des oben genannten B-Plan-Gebietes durch die öffentliche zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus ist über die Freispiegelkanalisation der Grenzstraße gesichert.

Durch den Investor sind an den Grenzen der jeweiligen Stichstraßen zur öffentlichen Grenzstraße als Übergabepunkt jeweils ein Revisionsschacht zu errichten.

Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage sowie deren Benutzung bedürfen der schriftlichen Antragstellung des/der Anschlussnehmer/s (§ 3, Pkt. 8 Schmutzwassersatzung) und der schriftlichen Genehmigung der Stadt Cottbus/ Chósebuz. Nach § 9 Abs. 1 Schmutzwassersatzung ist der Entwässerungsantrag parallel mit dem Antrag auf Baugenehmigung einzureichen. Der Entwässerungsantrag ist dann ausgefüllt und unterschrieben bei der Stadtverwaltung Cottbus/ Chósebuz im Amt für Abfallwirtschaft, Stadtreinigung und Abwasserentsorgung, Servicebereich Abwasser/ Wasser im Neumarkt 5, 03046 Cottbus, einzureichen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und befestigten Hofflächen ist, schadlos auf dem Grundstück zu versickern bzw. einer weiteren Nutzung zuzuführen.

Gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG), ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des

Kenntnisnahme, Das Plangebiet ist an das zentrale Abwasserbeseitigungssystem der Stadt angeschlossen.

Kenntnisnahme, Im Rahmen der Bauantragsstellung erfolgt der Nachweis.

Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Für die Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind die geltenden Vorschriften des technischen Regelwerkes Merkblatt DWA-A 138 zu beachten und einzuhalten.

Stellungnahme der LWG vom 09.02.2024:

Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit dem Stand Dezember 20233 nehmen wir wie folgt Stellung.

Die Stellungnahme ist bekannt und beachtet.

Unsere Stellungnahme bezieht sich auf folgende Punkte:

- Schmutzwasserableitung
- Niederschlagswasserentsorgung

Wesentliche Änderung im aktuellen Entwurf:

Im Vergleich zu den beiden vorherigen Entwürfen weist der nun vorliegende Entwurf vom 05.12.2023 eine wesentliche Änderung auf, die in der Begründung gar nicht erwähnt wird und über die wir im Vorfeld nicht informiert wurden.

Ursprünglich war der südöstliche Bereich als „Fläche für den ruhenden Verkehr“ ausgewiesen.

Eine trink- und schmutzwasserseitige Erschließung dieser Fläche war also nicht erforderlich.

Jetzt ist dieser Bereich ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Damit erhöht sich die Zahl der Baugrundstücke von vormals 22 auf 30, und die Zahl der zu erschließenden privaten Stichstraßen von 6 auf 8.

Planungsabsichten der LWG:

Zurzeit realisiert die LWG die schmutzwasserseitige Erschließung der Grenzstraße auf der Basis der Erschließungsplanung des Büros CoPI:

- Verlegung eines Freispiegelkanals in der öffentlichen Grenzstraße mit jeweils einem Anschluss bis kurz hinter die Grenzen der privaten Erschließungsstraßen. Hier ist zu bemerken, dass der südöstliche Baubereich (2 Stichstraßen) nicht Bestandteil der Planung von CoPI ist.
- Ersatzneubau für das Schmutzwasserpumpwerk Ziegeleigrund unter Erhöhung der Kapazität dieses Pumpwerks

Unsere Maßnahmen werden voraussichtlich im April-Mai 2024 mit letzten Restarbeiten abgeschlossen sein. Dazu ist auf Seite 8 (Abschnitt "Sonstige Planungen und Vorhaben") der mittlerweile überholte Termin zu korrigieren.

Zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung des Schmutzwasserkanals in der Grenzstraße war die zusätzliche südöstliche Baufläche nicht bekannt. Die beiden zusätzlichen Erschließungsstraßen konnten daher nicht berücksichtigt werden. Für die beiden zusätzlichen privaten Stichstraßen wurden keine Anschlüsse bis in den privaten Straßenbereich rausgezogen. Dies ist zum Zeitpunkt der Bebauung dieses Teils nachzuholen.

Schmutzwasserableitung:

Die LWG realisiert den öffentlichen Teil der Schmutzwassererschließung, also den Freispiegelkanal in der

Grenzstraße und den Ersatzneubau des Schmutzwasserpumpwerks.

Die schmutzwasserseitige Erschließung der privaten Stichstraßen ist Aufgabe des Investors und durch diesen als private Erschließungsmaßnahme zu realisieren. An der Grenze der jeweiligen Stichstraße zur öffentlichen Grenzstraße ist durch den Investor ein Übergabeschacht zu errichten.

Dieser Hinweis ist in der Begründung zum Bebauungsplan auf Seite 10 (Abschnitt 4.3.2 "Stadttechnische Ver- und Entsorgung") zu ergänzen.

Niederschlagswasserentsorgung:

Es gelten die Hinweise unserer bisherigen Stellungnahmen.

Unsere Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung wurden berücksichtigt, u. a. in den textlichen Festlegungen der Planzeichnung und in der Begründung des Bebauungsplans auf den Seiten 24 (Abschnitt 6.8.6 „Niederschlagswasser“) und 29 (Abschnitt 8.1.1 „Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung“).

[Bitte prüfen Sie uns unsere Hinweise zum vorliegenden Planentwurf und leiten Sie diese innerhalb der festgesetzten Frist an das Büro Wolff weiter. Außerdem bitten wir wie immer um eine Kopie Ihrer Stellungnahme an das Büro Wolff.

Parallel haben wir dem Planer heute eine Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung zugesandt. Sie erhalten eine Kopie davon zu Ihrer Information.]

14 Abfallentsorgung

Grundlage der Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Cottbus/Chósebuz (Abfallentsorgungssatzung) vom 30.10.2019. Veröffentlichungen finden Sie in den Amtsblättern für die Stadt Cottbus und im Internet unter www.cottbus.de/abfallentsorgung. Es gelten die Informationen aus der Stellungnahme vom 11.03.2021.

Stellungnahme vom 11.03.2021:

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

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

Die Entsorgung erfolgt mit 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen, mit einer zulässigen Gesamtmasse von 28 t sowie einer Gesamtlänge von 10,70 m und einer Fahrzeugbreite von 2,55 m. Die Befahrbarkeit einer Verkehrsanlage mit diesen Sammelfahrzeugen muss, entsprechend den technischen Fahrzeugdaten, gewährleistet sein.

Satzungsgemäß sind u. a. die Regelungen zur Bereitstellung der Abfallbehältnisse nach § 22 sowie

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Gemäß Festsetzung Nr. 8 sind im Nahbereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend dimensionierte Aufstellflächen für Abfallbehältnisse einzuordnen.

Die Bewohner der Häuser müssen an Entsorgungstagen ihre Wertstofftonnen zu diesen Aufstellflächen bringen, damit eine Entsorgung sichergestellt wird. Die Müllfahrzeuge werden die Stichstraßen nicht befahren.

Standplätze und Transportwege von Abfallbehältern nach § 23 der Abfallentsorgungssatzung zu beachten.

Da die privaten Verkehrsflächen von einer Länge von 50 m und 3,50 m Breite ohne Wendemöglichkeit keine Voraussetzungen für eine Befahrung sind, weisen wir darauf hin, dass eine Entleerung der Abfallbehälter nur möglich ist, wenn die Behältnisse mit der Hausnummer gekennzeichnet, zur: Abfuhr am Entsorgungstag bis 06:00 Uhr, am Fahrbahnrand der befahrbaren Straße, vor der Einfahrt in die privaten Stichwege, in der Grenzstraße bereitgestellt werden. Die Aufstellung muss so erfolgen, dass Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden.

Gegenwärtig ist die Grenzstraße in Gallinchen mit einer Fahrbahnbreite von 3,90 m ausgebaut. Somit ist die Befahrung der Straße mittels Entsorgungstechnik nur ohne Begegnungsverkehr möglich.

Bei einer Bebauung des Wohnungsbaustandortes im B-Plan Bereich der Grenzstraße ist davon auszugehen, dass für die ausgewiesenen Grundstücke mindestens 22 Stück Abfallbehältnisse einer Abfallart am Tage der Entsorgung am Fahrbahnrand bereitgestellt werden. Fällt die Entsorgung möglicherweise für den Restmüll, für Altpapier, für Bioabfall sowie für Leichtverpackungen auf einen Entsorgungstag laut dem Tourenplan des Entsorgers, müssen auch diese Behältnisse bereitgestellt werden.

Bei der Planung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Grenzstraße sind diese Kriterien zu beachten, d. h. der Straßenbau muss vor der Wohnbebauung erfolgen.

15 Straßenbeleuchtung

Bezüglich der öffentlichen Straßenbeleuchtung gibt es *Kenntnisnahme* zum derzeitigen Verfahrensstand keine Hinweise.

Generell ist zu sagen, dass sich die Stadt nur für die Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze verantwortlich zeichnet. Der Anschluss von etwaigen Beleuchtungsanlagen in den Privatstraßen an die öffentliche Straßenbeleuchtung wird nicht gestattet.

Belange der öffentlichen Straßenbeleuchtung regelt der Betreiber, die Alliander Stadtlicht GmbH, Werner-von-Siemens-Str. 7-9, 03052 Cottbus. Beleuchtungsplanungen sind beim Betreiber in den einzelnen Stufen vorlage- und zustimmungspflichtig.

16 Straßenreinigung

Hinsichtlich der Belange zur Straßenreinigung hat sich nichts geändert. Es gelten die Informationen aus der Stellungnahme vom 11.03.2021.

Stellungnahme vom 11.03.2021:

Aus den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass *Kenntnisnahme* die öffentlich gewidmete Grenzstraße (Gallinchen) durch das neu geplante allgemeine Wohngebiet führt. Diese Straße ist laut Straßenreinigungsverzeichnis als Anlage der **Straßenreinigungssatzung** der Stadt Cottbus/Chóšebuz der Reinigungsklasse c 60 zugeordnet. Das bedeutet, dass die Stadt Cottbus/Chóšebuz nur den Winterdienst der Fahrbahn betreibt.

Es ist davon auszugehen, dass die Straßenart – Anliegerstraße - auch weiterhin gelten wird, da es sich hier um den Neubau eines allgemeinen Wohngebietes handelt. Die neu zu bauende Grenzstraße, die weiterhin öffentlich gewidmet sein wird, wird in den Unterlagen mit einer Breite von insgesamt 12,5 m angegeben.

Diese Breite ist ausreichend, um weiterhin den Winterdienst durchzuführen. Bei der Neugestaltung der Grenzstraße sind die in der Anlage aufgeführten Breiten der Fahrzeuge zu beachten, um die Durchführung des Winterdienstes zu gewährleisten. Die Erschließung der einzelnen Wohnhäuser wird durch Privatstraßen erfolgen. Hinsichtlich der Straßenbreite, angegeben mit 3,50 m, gibt es hier keine Anmerkungen, da die Stadt Cottbus/Chósebus auf Privatstraßen hinsichtlich der Straßenreinigung nicht tätig wird.

[Nr. 13] Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 37 Feuerwehr

17 Brandschutz

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

Im Zusammenhang mit dem oben genannten Vorhaben wurde durch die Brand-schutzdienststeile bereits eine fachliche Stellungnahme (Az.: 30-01265-2021) erstellt.

Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die bereits erhobenen Forderungen der Brandschutzdienststelle aus der vorherigen fachlichen Stellungnahme zu dem oben benannten Vorgang weiterhin als bestandskräftig zu betrachten sind.

Die Brandschutzdienststelle folgt den Maßgaben und/oder Darstellungen im vorgelegten Bebauungsplan "Grenzstraße-Wohngebiet 2", Fassung Entwurf Dezember 2023 (05.12.2023), sofern die hier angeführten Maßnahmen vollständig umgesetzt werden.

[Nr. 14] Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 72 Umwelt und Natur

18 Natur und Umwelt

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu im Betreff genannten B-Planverfahren. Der Fachbereich 72 "Umwelt und Natur" nimmt folgendermaßen dazu Stellung:

Forderungen und Hinweise

19 Wasser

1. Untere Wasserbehörde (UWB)

Die in der Begründung des Bebauungsplans geplante *Kenntnisnahme* Vorgehensweise des Umgangs mit dem nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist zulässig. Die Textfestsetzungen 10 und 12 sind zutreffend.

Bezüglich Textfestsetzung 10 ist wie folgt zu ändern:

"Das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser, ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos über die belebte Bodenzone zu versickern oder auf dem Grundstück selbst zu speichern und zu nutzen."

Begründung:

Innerhalb des WSG III B hat die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zu erfolgen, gemäß § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf.

Eine Versickerung über die belebte Bodenzone ist auch für die Flächen außerhalb des WSG 111 B bevorzugt zu betrachten.

Die Textfestsetzung 12 ist wie folgt zu ändern:

"Innerhalb des Plangebiets ist die Nutzung des Grundwassers durch die Stadt Cottbus/Chósebuz untersagt. Die Anlage von Brunnen und sonstigen Anlagen zur Grundwasserförderung ist unzulässig."

Auch bei Anlagen, die in den grundwasserführenden Teil des Bodens eingreifen ohne das Grundwasser zu fördern (bspw. Erdwärmesonden), gilt es den gesonderten Umgang mit dem kontaminierten Grundwasser zu beachten.

Die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen ist im Wasserschutzgebiet nur unter Auflagen realisierbar."

Kenntnisnahme, redaktionelle Änderung der Festsetzung. Keine erneute Offenlage notwendig.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme, redaktionelle Änderung der Festsetzung. Keine erneute Offenlage notwendig.

20 Altlastenverdachtsfläche

2. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)

2.1 Nachforderung der UABB

Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes ist in Anlehnung an § 10 Abs. 3 BBodSchV zu untersuchen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der UABB abzustimmen und muss neben der Baugrunduntersuchung eine Altlastenuntersuchung beinhalten.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Grenzstraße – Wohngebiet 2" ist nach § 2 Abs. 4 BBodSchG als Verdachtsfläche zu bewerten. Es handelt sich um eine ehemalige Lehmgrube, die mit Hausmüll, Bauschutt und sonstigem Abfall unterschiedlicher Herkunft verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde.

Die "Ergebnisberichte zur Beprobung der Verfüllungen Wohngebiet 2 – Grenzstraße Gallinchen" vom Ingenieurbüro Bauer GmbH aus den Jahren 2014 sowie 2021 sind zur Beurteilung der Auswirkungen eventueller Bodenbelastungen auf die beabsichtigte Nutzung nicht ausreichend.

Das Gutachten hat sich nicht nur auf die Lage und Ausdehnung der Bodenbelastung zu erstrecken, sondern muss auch Auskunft geben über die Bodenbeschaffenheit und ggf. den Einfluss auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser.

Dies unter Beachtung der zukünftigen Nutzung, speziell auch für die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerisch genutzt werden sollen.

Kenntnisnahme, Beachtung im Zuge der Realisierungsplanung.

Kenntnisnahme

Aufgabe des Gutachtens war es, die Beschaffenheit des Baugrundes auf umweltrelevante Gesichtspunkte für den nördlichen Bauungsbereich zu untersuchen.

Es wurden Verfüllmassen aus Oberboden, Sand, Bauschutt, Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelreste festgestellt. Wobei der Anteil von Bauschutt unter 10 % liegt.

Die anstehenden Sande unter dem Oberboden wurden ausschließlich in den Zuordnungswert Z0

eingearbeitet. Nur eine Probe wurde der Zuordnungswert Z2 (hohe Werte für PAK im Feststoff und Sulfat im Eluat) zugeordnet. Zur Eingrenzung des Z2 Bereichs empfiehlt das Gutachten, zur Eingrenzung des Bereiches, Untersuchungen während der Baumaßnahme.

Bedenken gegen die geplante Planung (Bebauungsplan) formuliert das Gutachten nicht.

Kenntnisnahme, Beachtung im Zuge der Realisierungsplanung.

In diesem Zusammenhang empfiehlt die UABB die Beauftragung eines Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG.

2.2 Hinweis der UABB

Die im Umweltbericht aufgeführten "Z 1.1 und Z 2-Werte" sind Zuordnungswerte aus der LAGA M 20 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - TR Boden) vom 05.11.2004.

Die EBV (Ersatzbaustoffverordnung) und die BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) ersetzen als bundeseinheitliche Regelungen seit 01.08.2023 die LAGA M 20, Für Fragen der Verwertung von anfallenden Bodenmassen etc. können die Z-Werte nicht mehr verwendet werden. Ggf. können neue Untersuchungen nach EBV/BBodSchV n. F. erforderlich werden.

Das Planverfahren läuft seit November 2012. Die erste Bodenuntersuchung wurde im August 2014 erarbeitet. Nach Vorliegen des Vorentwurfs des Bebauungsplanes wurde im Mai 2021 eine Ergänzung zum Gutachten erstellt, um die Beschaffenheit des Baugrundes auf umweltrelevante Gesichtspunkte für den nördlichen Bebauungsbereich zu untersuchen.

Nur durch das Unwirksam werden der LAGA M 20 ergibt sich kein erneutes Untersuchungserfordernis. Die Bodenbeschaffenheit ändert sich dadurch nicht.

Das Gutachten hat keine Bedenken gegenüber der Planungsabsicht (B-Plan) hervorgebracht.

21 [Öffentlichen Belang auswählen] oder Untere Naturschutzbehörde

3. Untere Naturschutzbehörde (uNB)

3.1 Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz:

Es wird wiederholt auf die Stellungnahme der uNB in der Gesamtstellungnahme des FB 72 vom 07.12.2021 verwiesen: Diese Stellungnahme sowie die Nachforderung der uNB in der E-Mail an den Bauherrn/Investor Herrn Hardy Britze vom 28.11.2023 als Reaktion auf die Abrissanzeige (Az. 01582-2023-62) behalten ihre Gültigkeit und sind abzuarbeiten.

Der vorliegende AFB (Artenschutzfachbeitrag) stammt aus dem Jahr 2021. Dieser AFB wurde von der uNB nur sehr eingeschränkt akzeptiert. In der Stellungnahme der uNB vom 07.12.2021 stellt die uNB die Forderung zur entsprechenden Überarbeitung (Nachreichen von Kartierungen). Diese Forderung wurde bis zum heutigen Tage nicht erfüllt.

Kenntnisnahme

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Der ASB zeigt allgemein bei den Fachbehörden anerkannte Konfliktlösungsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Fledermausarten und auch Zauneidechsen auf. Dem Bebauungsplan stehen artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen, der B-Plan ist grundsätzlich vollziehbar. Eine Kartierung ist erst sinnvoll und richtig, wenn der Zeitpunkt der Realisierung bekannt ist, da sich das Arteninventar mit der Zeit durch sich ändernde Randbedingungen und Naturausstattungen ändern können.

Der ASB und der B-Plan fordern eine vorhabennahe Ermittlung des konkret zum Baubeginn vorkommenden Artenbestands, so wie von der uNB gefordert.

Der aufgezeigte E-Mailverkehr steht nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren in Verbindung, sondern erfolgte im Abstimmungsprozess mit dem vom B-Plan losgelösten Abrissgenehmigungsverfahren der Garagen.

Auszug aus der E-Mail der uNB vom 28.11.2023 an Bauherrn/Investor Herrn Hardy Britze:

"Der AFB wurde dort (in der Stellungnahme der uNB vom 07.12.2021) auf Grund fehlender Kartierungen nur eingeschränkt akzeptiert. Darüber hinaus wurde die Möglichkeit der Lösung von Artenschutzkonflikten

hinsichtlich der Fledermäuse über eine Bauzeitregelung, begründet nicht anerkannt.

Der von der uNB aufgezeigte Ablauf deckt sich mit dem im ASB aufgezeigten Verfahren zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Gleichzeitig wurde zweifelsfrei dargelegt, dass weitere Kartierungen hinsichtlich von Fledermäusen und Zauneidechsen vor Baubeginn und bei Altbauminanspruchnahmen des Eremiten erforderlich sind und nur über diesen Weg in eine etwaige Befreiungslage geplant werden kann. Für streng geschützte Fledermäuse und den Eremiten wurden Potentiale nachgewiesen, hinsichtlich der ebenfalls streng geschützten Zauneidechsen sind sogar Nachweise vorhanden. (Aussage-ASB sowie Begehungsbeobachtungen der uNB).

Bitte wenden Sie sich hierzu an ein entsprechendes Fachbüro und übersenden Sie die erforderlichen Untersuchungen an die uNB gern per Mail.

Im Anschluss ergeht die Entscheidung über ein erforderliches artenschutzrechtliches Befreiungsverfahren.

Hinsichtlich der Zauneidechsen gehe ich nach vorliegender Aktenlage davon aus, dass ein solches Verfahren zu führen ist.

Gleichzeitig ergeht der Hinweis, dass in Bezug auf die Zauneidechsen auch eine zu gewährende artenschutzrechtliche Befreiung rechtssicher nur über die Schaffung von Ersatzhabitaten und eine Umsiedlung der Eidechsen zu realisieren ist.

Bis zur vollständigen Klärung der artenschutzrechtlichen Problematik unter Vorlage der e.g. Unterlagen einschließlich des Abschlusses eines ggf. erforderlichen Befreiungsverfahrens untersagt die Untere Naturschutzbehörde bis auf Widerruf den vorgesehenen Garagenabriss sowie vorsorglich alle im Zusammenhang mit einer möglichen Bauvorbereitung in Verbindung stehenden Aktivitäten."

Begründung:

Sicherung der Einhaltung des geltenden Tötungsverbots nach § 44 Absatz 1 Ziffer 1 i. v. m. § 3 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Verhinderung eines unbeabsichtigten Eintritts in Straftatbestände nach §71 Absatz 4 BNatSchG

3.2 Umweltbericht

1. Seite 27, Schottergärten: "Nach § 85 Absatz 3 kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.00 € geahndet werden."

Der Schreibfehler wird korrigiert.

Anmerkung der uNB: Eine "Null" am Ende der Zahl (500.000€) muss ergänzt werden.

2. keine weiteren Hinweise

[Nr. 15] Stadtverwaltung Cottbus/Chósebus, FB 23 Immobilien

22 Eigentum Grundstücke

Durch den o. g. B-Plan sind keinerlei Grundstücke/ Anlagen im Eigentum der Stadt Cottbus bzw. in Verwaltung des FB 23 berührt. *Kenntnisnahme*

Daraus ableitend können aus unserer Sicht keine Hinweise zu Planungen und sonstigen Maßnahmen den B-Plan betreffend gegeben werden.

[Nr. 16] Stadtverwaltung Cottbus/Chósebutz, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen

23 Straßenrecht

Mit Anfrage vom 25.01.2024 wurde der FB Grün- und Verkehrsflächen zu o. g. B-Plan beteiligt. Seitens dem FB Grün- und Verkehrsflächen ergeht bezüglich der vorliegenden Entwurfsfassung vom 05.12.2023 nachfolgende Stellungnahme:

Straßenrechtliche Belange:

Der Geltungsbereich umfasst die bereits in Dienst gestellte öffentlichrechtliche Verkehrsflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgStrG der Gemeindestraße "Grenzstraße". Die rechtliche Widmungsgrundlage wird dem § 48 Abs. 7 BbgStrG zugeordnet.

Der Erschließungsträger beabsichtigt in Cottbus/Chósebutz das Wohngebiet "Grenzstraße" zu erschließen. Die Löschwasserversorgung im Erschließungsgebiet ist nicht ausreichend gewährleistet. Die Stadt Cottbus/Chósebutz ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge für das Wohngebiet finanziell nicht in der Lage. Daher ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags mit dem Erschließungsträger zwingend erforderlich.

Zudem ist die Grenzstraße im jetzigen Ausbauzustand nicht geeignet, den zusätzlichen Verkehr zu bewältigen. Die erforderlichen Anpassungsarbeiten sind durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Gegen Übernahme der Kosten können die Anpassungen auch durch die Stadt Cottbus erfolgen, dies ist vertraglich zu regeln. Die Grundstücksfläche der Grenzstraße befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist an die Stadt zu übertragen.

Der Erschließungsvertrag ist bereits im Entwurfsstatus vorhanden. Mit dem Erschließungsträger gab es in den vergangenen Jahren bereits mehrere Gesprächstermine, gerade in Hinblick auf die zu ertüchtigende Grenzstraße sowie den erforderlichen Grunderwerb, die aber kein abschließendes Ergebnis brachten.

Es ist dringend darauf zu achten, dass vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der erforderliche Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen ist.

Weitere Belange des FB Grün- und Verkehrsflächen ist nicht betroffen.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme.

Da die ausreichende Löschwasserbereitstellung zur gesicherten planungsrechtlichen Erschließung gehört und diese nach Auskunft der Versorgungsunternehmen und der Feuerwehr im gegenständlichen Fall zum aktuellen Zeitpunkt nicht gewährleistet ist, ist diesbezüglich ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließen.

Kenntnisnahme.

Es wird einen Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geben.

[Nr. 18] Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH

24 Erschließung

Der Bereich der Grenzstraße in Cottbus Gallinchen liegt außerhalb des Versorgungsbereiches der Elektroenergieversorgung Cottbus GmbH. Für den angefragte Bereich ist die MITNETZ Strom GmbH und SpreeGas GmbH zuständig. Auskunft erhalten Sie unter

<https://services.mitnetz-strom.de/planauskunft/>

Kenntnisnahme, die MITNetz wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

<https://www.nbb-netzgesellschaft.de/services/leitungsplanauskunft/>

[Nr. 19] Cottbusverkehr

25 ÖPNV

Als TöB möchten wir zum B-Plan „Grenzstraße-Wohngebiet 2“ Entwurf Dezember 2023 folgende Stellungnahme abgeben:

Die Cottbusverkehr GmbH steht der städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet positiv gegenüber. Seitens CV gibt es keine Bedenken, allerdings einige Hinweise. Im Zuge der Umstrukturierung unseres Busnetzes im Cottbuser Süden (Südnetz), laufen aktuell Planungen, die Grenzstraße und umliegenden Wohngebiete (Waldblick, Südrand, Grenzstraße, Feldweg/Alte Ziegelei und Waldparksiedlung) künftig besser an den Nahverkehr anzubinden. Die betroffenen Wohngebiete konnten in den vergangenen Jahren starke Einwohnerzuwächse verzeichnen, was wiederum langfristig eine bessere ÖPNV-Anbindung notwendig macht. Ein gut erreichbarer ÖPNV ist zudem ein Standortvorteil und ein bedeutender Soft-Skill in der Stadtplanung.

Die Grenzstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) muss daher für unseren Busverkehr befahrbar bleiben und darf nicht eingeschränkt werden. In Ihrer Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 4.3 Erschließung schreiben Sie zudem, dass die nächstgelegene Bushaltestelle ca. 1.100 m entfernt ist. Das ist ein Zustand, bei dem wir großen Handlungsbedarf sehen. Daher ist im Bereich des Geltungsbereiches neben einer potenziellen Buslinienanbindung auch eine neue Bushaltestelle am Straßenrand in erstmal einfacher Ausführung angedacht (Haltestellenmast). Diese Planungen dürfen nicht durch den geplanten B-Plan negativ beeinflusst werden.

Für Rückfragen stehen meine Kollegen im Verteiler gerne zur Verfügung.

Kenntnisnahme

Die Begründung wird um die Planungsabsicht aktualisiert.

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.

Ö1 Nachbar, Grundstückseigentümer

Sehr geehrte Ortsbeiratsmitglieder,

der B-Plan Grenzstraße-Wohngebiet 2 steht vor dem Abwägungsbeschluss. Dem Ortsbeirat liegt die Vorlage zur Stellungnahme vor. Da mir Frank Prätzel auf Nachfrage mitgeteilt hat, dass keine öffentliche Ortsbeiratssitzung aus Zeitgründen hierzu stattfinden wird, möchte ich auf diese Weise meine Einwendungen

Kenntnisnahme.

Die Stellungnahmen des Bürgers zur 1. und 2. Beteiligung wurden geprüft und abgewogen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Belange vorgebracht, bzw. waren diese bereits berücksichtigt oder die Stadt ist der Eingabe nicht gefolgt.

Innerhalb der Beteiligungsfrist zur letztmalig erfolgten Beteiligung hat der Bürger fristgerecht (Fristende war der

und Hinweise, die ich in der 1. und auch in der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung eingebracht habe und die verfahrensfehlerhaft in der nunmehrigen Abwägungsvorlage unerwähnt bleibt zur Kenntnis übersenden.

Einige Punkte hat die Verwaltung übernommen. So wird nun die Übernahme der Verkehrsfläche in der Grenzstraße insgesamt durch die Stadt Cottbus vorgesehen. Weiterhin ist auch die Anregung von Cottbusverkehr aus der 3. Offenlegung übernommen worden, dass eine Haltestelle in der Grenzstraße fest oder jedenfalls virtuell eingerichtet werden soll, da die im Entwurf vorgesehene Entfernung von 1100 m zur nächsten Haltestelle tatsächlich unzureichend ist.

Wichtigster Punkt ist die Schulwegsicherung durch Errichtung eines Radweges.

Dieser ist auch weiterhin nicht vorgesehen. Es soll nur ein Gehweg gebaut werden.

Kinder dürfen maximal bis zum 10. Geburtstag einen Gehweg als Radweg nutzen.

Im Ergebnis heißt dies, dass Kinder ab der 4. Klasse auf der Straße fahren müssen. Die Grenzstr. ist nach der Hauptstr. die am stärksten mit ca. 2500 Fahrzeugen am Tag befahrene Straße in Gallinchen. Gerade in den Morgenstunden und damit zeitgleich zum Schulbeginn in Groß Gaglow um 7.30 Uhr ist der Verkehr aus Richtung Spremberg am stärksten. Ich bitte daher darum, dass der Ortsbeirat sich die Forderung nach einem Radweg zu eigen macht und der Investor gezwungen wird der Stadt auch hierfür die notwendige Fläche zu übertragen.

Die Zahl von 2500 Fahrzeugen wurde bereits vor dem Ausbau der Wohnparksiedlung gemessen. Die Zahl wird heute also noch deutlich höher sein und mit den weiteren 55 WE (Grenzstr. + Wohnparksiedlung) nochmals ansteigen.

Da die Stadt inzwischen einen grundhaften Ausbau der Grenzstr. in eigener Regie in den nächsten 5 Jahren vorsieht, würde ein nachträglicher Grundstückserwerb erfahrungsgemäß schon an den Kosten scheitern, die für den "nachträglichen" Grundstückserwerb notwendig werden würden. Da nach meinen Informationen sich der Investor mit 50% an den Kosten des grundhaften Ausbaus beteiligen soll, muss der Radweg mit festgesetzt und in den Erschließungsvertrag mit aufgenommen werden.

Von Frau Mohaupt habe ich gehört, dass die Straßenverkehrsbehörde der Meinung sein soll, dass die Kinder auf der Straße fahren könnten.

Ich kann nur hoffen, dass der Ortsbeirat dies nicht so sieht. Im Entwurf findet sich diese Auffassung der Straßenverkehrsbehörde um übrigen auch nicht wieder !! (Abwägungsausfall !!)

Da hier die letzten Vereinbarungen mit dem Investor wohl auch noch nicht unterschrieben sind, besteht auf jeden Fall noch der politische als auch rechtlichen Rahmen hier jedenfalls beim Radweg gegenzuhalten.

Ich sehe bei den nun 30 WE auch dringend den Bedarf eine öffentliche Spielfläche im B-Plangebiet zu verhandeln und festzusetzen. Da mir die abweichende

26.02.2024) keine erneute Stellungnahme abgegeben. Die nun hier vorliegende Stellungnahme des Bürgers erreichte die Stadtverwaltung erst am 15.04.2024.

Im Zuge des B-Plans wird nur das Straßengrundstück gesichert. Eine Aufteilung in Fußweg und Fahrbahn wird nicht vorgenommen. Die Breite entspricht der vorliegenden mit den Fachämtern abgestimmten Straßenfachplanung. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsfläche obliegt der nachfolgenden Planungsebene.

Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt ist hier nicht anwendbar, da kein Geschosswohnungsbau bzw. keine

Einschätzung des alten Ortsbeirats in dieser Frage im Bereich Wohnparksiedlung noch in Erinnerung ist, mache ich mir hierzu leider weniger Hoffnung auf Zustimmung. Das Spielplatzdefizit ist aber eklatant.

In diesem Zusammenhang kann ich auch die Zustimmung des Ortsbeirats zur weitgehenden Freigabe der Grünfläche im Bereich des Spielplatzes für eine zusätzliche Bebauung in der Wohnparksiedlung nicht nachvollziehen. Der Wald in seiner Gesamtläche hatte hier eine positive Wirkung auf die Abschirmung des Spielplatzes von Lärm und Sonneneinstrahlung. Dieser Effekt wird unnötig deutlich mit dem neuen Plan reduziert.

Ich hoffe, dass der Ortsbeirat die Interessen der Anlieger, insbesondere aber der Kinder im Auge behält.

Abwägung der Stellungnahme vom 06.12.2021:

Ich sehe die Ausweisung von Teilen der alten Garagenflächen als Wohnstandort als einzige Möglichkeit die wünschenswerte Beseitigung dieses nun seit Jahrzehnten bekannten Problembereichs zu erreichen. Verdeckte Kriminalität, insbesondere aber die ständige Vermüllung sind Grund genug hier zu reagieren. Die Planung wird daher dem Grunde, insbesondere auch von dem Umfang und der Anordnung der Wohnbebauung unterstützt.

Die Begründung zum Entwurf nimmt auf eine bestehende Straßenplanung für die Grenzstr. von der Firma Kister AG aus 2013 Bezug ohne diese näher auszuführen. Die Grenzstr. ist in ihrer Gesamtheit, jedenfalls ab dem Bereich des Wohngebiet 1 im Privateigentum des Vorhabenträgers. Dieser Umstand hat bereits bei Beginn der Planungen in 2012 für viele Abstimmungsrunden im Rathaus auch unter Einbeziehung des Ortsbeirats Gallinchen geführt. Der Vorhabenträger hat hier seinerzeit überhöhte Forderungen für die Duldung von einzuräumenden Leitungsrechten für die Abwasserentsorgung der Grenzstr. als auch für weitere Leitungsrechte verlangt. Der jahrelange Stillstand des Projektes dürfte auch, wenn auch nicht überwiegend, damit in Zusammenhang stehen.

Da in dem Entwurf davon die Rede ist, dass auch die Abwasserentsorgung für die Grenzstr. mitbedacht wird, andererseits unter 4.3.2. die Rede davon ist, das bereits mit dem bestehenden Abwassernetz, welches bis zum Wohngebiet 1 anliegt die Entsorgung gesichert werden könne - was immer die Auffassung des Vorhabenträgers war - , scheint mir die Diskussion der vergangenen Jahre trotz aller Fachplanungen zum Thema Abwasser immer noch nicht geklärt. Wird nun die Abwassererschließung des B-Plangebiets über die vorliegende Fachplanung der Fa. Copi von der Harnischdorfer Str. aus durchgeführt oder anders? Auch wenn durch das geänderte Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Cottbus die Grenzstr. nicht mehr zum Anschluss an das öffentlichen Entsorgungsnetz vorgesehen ist und auch durch die Änderung der Abwasseranschlußbeitragssatzung eine teilweise Refinanzierung durch die Anlieger nicht mehr erfolgt, so werden in dieser Frage auch die legitimen Interessen der

Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten errichtet werden.

Weiterhin sieht die Stadt für einen Kinderspielplatz an diesem Standort keinen Bedarf.

Die Wohnparksiedlung ist vorliegend nicht Planungsgegenstand.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Die Abwasserbeseitigung wird im Zuge der Realisierung zwischen LWG, Stadt und Vorhabenträger geklärt. Entsprechende vertragliche Regelungen (u. a. Erschließungsvertrag) werden derzeit vorgeklärt. Eine Bebauung im Plangebiet ist erst möglich, wenn die Erschließung gesichert und geklärt ist.

Anlieger der oberen Grenzstr. betroffen, die bislang Abwassersammelgruben vorhalten und instandhalten müssen. Insoweit fehlt es im Entwurf an Festsetzungen zu Leitungsrechten nach § 9 I Nr. 13 BauGB. Im Wirtschaftsplan der LWG für 2022 sind wohl auch noch keine Bauleistungen vorgesehen.

Ausführungen zu Details der Straßenplanung sind im Entwurf nicht geschildert, so dass hier die Breite von 12,5 m die einzig erkennbare Festsetzung ist.

Nach meiner schwachen Erinnerung an diese Straßenplanung war nur auf einer Seite ein Fußweg im Plangebiet vorgesehen. Dies halte ich für unzureichend. Es sollten hier auf beiden Straßenseiten ein Fußweg festgesetzt werden und auf der Nordseite ein kombinierter Fuß- und Radweg, der dann auch die erforderliche Breite aufweisen muss. Insoweit wird die Festsetzung für die öffentlichen Verkehrsfläche auf eine Breite von lediglich 12,5 m auch nicht ausreichen.

Um die Straßenplanung, die aber vorab mit den Anliegern zu erörtern wäre, als auch die Abwassersorgung für die gesamte Grenzstr. zu sichern, ist hier mit dem Vorhabenträger vorab eine Grundstücksübertragung der gesamten Verkehrsflächen der Grenzstr. in städtisches Eigentum zu vereinbaren.

Ansonsten bleibt hier auch bei künftigen Planungen die "Erpressbarkeit" durch den Grundeigentümer. Zumindest müssen hier umfassende Leitungsrechte für die verschiedenen Medienträger und auch Zustimmungen für einen Straßenausbau der gesamten Grenzstr. vertraglich gesichert sein vor einem B-Planbeschluss.

Insoweit sollten sich die Stadtverordneten daher auch mit dem Ordnungsmaßnahmevertrag vor einer Beschlussfassung konkret beschäftigen.

Die Versäumnisse des Liegenschaftsamtes zur kostengünstigen Übernahme der Verkehrsflächen in den neunziger Jahren dürfen zudem im Rahmen einer etwaig umlagefähigen Straßenausbauplanung nicht zu Lasten der Anlieger der Grenzstr. gehen.

Die Sicherung des Fuß- und Radwegs ist nicht nur im Hinblick auf das beschlossene Verkehrsentwicklungskonzept für Gallinchen geboten, sondern auch durch die Verkehrserweiterung, die sich durch das B-Planvorhaben selbst aber auch durch die inzwischen weitgehend abgeschlossene Bebauung der Waldparksiedlung in Gallinchen eingetreten ist und die sich durch die erfreuliche Revitalisierung des alten "Praktiker-Marktes" ab Frühjahr 2022 noch erweitern wird.

Weiterhin ist die Anbindung an den ÖPNV mit einer Entfernung von 1100 m in der Gaglowerstr. unbefriedigend. Zielsetzung sind hier 500 m. Bereits im Rahmen der Erschließung der Waldparksiedlung gab es ein Projekt zur Verlängerung der Buslinie 16 mit einer Wenderoute durch die Waldparksiedlung, die auch verkehrstechnisch durch Cottbusverkehr positiv durch eine Befahrung im Dezember 2018 überprüft wurde. Es wäre daher auch für die Erschließung des B-Plangebietes geboten dieses offenbar eingeschlafene Vorhaben mit der Beauftragung von Cottbusverkehr mit Verkehrsdienstleistungen umzusetzen.

Eine Festsetzung vor Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da die Straßenverkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Im Zuge des B-Plans wird nur das Straßengrundstück gesichert. Eine Aufteilung in Fußweg und Fahrbahn wird nicht vorgenommen. Die Breite entspricht der vorliegenden Straßenfachplanung.

Die Ausformung / Planung des konkreten Straßenbauvorhabens stimmt der Vorhabenträger mit der Stadt ab und wird vertraglich geregelt. Nach Durchführung der Baumaßnahme wird der ausgebaut und sich im Geltungsbereich des B-Planes befindende Straßenabschnitt kostenfrei der Stadt übergeben.

Es gibt keine gesetzliche Grundlage dafür, dass die Stadt oder der Vorhabenträger eine Planung für seine Grundstücke mit den Anliegern abstimmen muss.

Eine Festsetzung vor Leitungsrechten ist nicht erforderlich, da die Straßenverkehrsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Stadt wird alle erforderlichen Verträge vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abschließen.

Die Ausformung / Planung des konkreten Straßenbauvorhabens stimmt der Vorhabenträger mit der Stadt ab und wird vertraglich geregelt. Die vorhandenen Randbedingungen und Anforderungen werden natürlich vorher ermittelt.

Die Planung des ÖPNV ist nicht Sache der Bauleitplanung, sondern erfolgt durch Cottbusverkehr.

Cottbusverkehr hat selbst eine solche Variante als auch für sich selbst wirtschaftlich sinnvoll bestätigt. Wünschenswert wäre in diesem Fall auch die Prüfung eines direkten Schülerverkehrs zur Anbindung an die Grundschule in Groß Gaglow über die Grenzstr. Die Bebauung in der Wohnparksiedlung und dem B-Plangebiet hat und wird viele junge Familie mit schulpflichtigen Kindern nachziehen. Diese benötigen eine gute Schulwegsicherung, die zudem zu einer Verringerung des Individualverkehrs in den Früh- und Nachmittagsstunden in der Grenzstr. beitragen würde. Trotz der Hinweise hierzu im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung finden sich auch im jetzigen Entwurf keinerlei Hinweise auf aktuelle bzw. künftige Planungen. Auch der neue Fahrplan von Cottbusverkehr sieht keinen Anschluss der Waldparksiedlung vor.

Weiterhin fehlen Festsetzungen im B-Plangebiet für öffentliche Spielflächen gem. § 9 I Nr. 15 BauGB. Hierfür würde sich eine Fläche in der zu erhaltenden Waldfläche östlich der Wohnbebauung eignen. In Gallinchen gibt es weiterhin ein festgestelltes Spielplatzdefizit. Die Entfernung zur nächsten öffentlichen Spielfläche im Baugebiet Wohnparksiedlung ist für den zu versorgenden Personenkreis zu weit. Insoweit sollte in Abweichung von den unzureichenden Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger im Wohngebiet Wohnparksiedlung auf eine konkrete Ausgestaltung der Spielplatzfläche durch den Vorhabenträger geachtet werden.

Damit Spielflächen angenommen werden, bedarf es auch einer ansprechenden Ausstattung. Dies ist leider für die Wohnparksiedlung im ersten Anlauf nicht gelungen.

Zuletzt bleibt die Frage der Sicherung der östlichen Grenze des B-Plangebiets.

Der Entwurf lässt nicht erkennen, ob der Vorhabenträger die seit Jahren angemahnte Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer des verbleibenden Garagenflächen getroffen hat, da hier die Flurstücksgrenze und die B-Plangrenze mitten durch eine Garagenreihe geht. Diese soll nach dem Entwurf offenbar beseitigt werden.

Erfreulich sind die weiteren Ermittlungen zur Belastung des B-Plangebietes mit Müll und die daraus abgeleiteten Festsetzungen seit dem Vorentwurf.

Die Kinderspielplatzsatzung der Stadt ist hier nicht anwendbar, da kein Geschosswohnungsbau bzw. keine Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten erreicht werden.

Weiterhin sieht die Stadt für einen Kinderspielplatz an diesem Standort keinen Bedarf.

Eine Vereinbarung zwischen den beiden Grundstückseigentümern zur Erhaltung der östlichen Garagenreihe ist nicht Sache der Bauleitplanung.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Rechtskraft nach dem Bebauungsplan. Die Grenze verläuft zwischen den beiden Garagenreihen. Für die östliche Garagenreihe ist § 35 BauGB maßgeblich, für die westliche Garagenreihe die Festsetzung des B-Plans. Falls es statisch und baukonstruktiv möglich ist, könnte nach Ansicht der Stadt die östliche Garagenreihe erhalten werden. Letztlich liegt die Entscheidung beim Grundstückseigentümer.

Kenntnisnahme