

**Stadt Cottbus/Chósebuz
OT Groß Gaglow/Gogolow**

Abwägung über die Stellungnahmen

zum Bebauungsplan

„Baugebiet an der Madlower Chaussee / Autohaus Schulze“

2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

Zeitraum der Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme

am 10.05.2023

Fristsetzung

bis zum 19.06.2023

Zeitraum Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung

vom 29.05.2023 bis zum 30.06.2023

3. Entwurf i. d. F. November 2024

Zeitraum der Beteiligung der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden

Aufforderung zur Stellungnahme

am 17.01.2025

Fristsetzung

bis zum 31.01.2025

Zeitraum der Beteiligung der Öffentlichkeit

Auslegung

vom 27.01.2025 bis zum 10.02.2025

Redaktionsschluss: 08.10.2026

Hinweis zum Verfahren

Die Stellungnahmen, die zum 1. Entwurf i. d. F. 04.10.2021 eingegangen sind, waren Gegenstand des Abwägungs- und Offenlagebeschlusses vom 26.04.2023 (IV-026/23 StVV) der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóšebuz. Über deren Inhalte bzw. den Umgang damit wurde bereits entschieden.

Diese Stellungnahmen sind daher nicht Bestandteil dieser Zusammenstellung.

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht über alle zum entsprechenden Planungsstand beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie sonstige Stellen.

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

Die *zurückhaltend formatierten Stellen* wurden nicht mehr gesondert angeschrieben, werden durch den hier auszuwertenden Entwurf nicht berührt oder es haben sich hinsichtlich der durch diese Stelle vertretenen Belange gegenüber der Vorgängerfassung der Planung, die ggf. bereits in der Beteiligung war, keine Änderungen ergeben.

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

Übersicht der beteiligten Behörden, TöB und Nachbargemeinden

(n.a. = zum jeweiligen Verfahrensschritt aufgrund nicht erneut angeschrieben)

	Beteiligte Behörde, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinde	2. Entwurf Stn. v. ...	3. Entwurf Stn. v. ...
1	MIL/SenStadt, Gemeinsame Landesplanungsabt. GL5	31.05.2023	n.a.
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald		
3	Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten		
4	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen		
5	Polizeipräsidium Land Brandenburg		
6	Zentraldienst der Polizei		
7	Landesamt für Umwelt	19.06.2023	30.01.2025
8	Landesamt für Bauen und Verkehr		
9	Landesbetrieb Straßenwesen		
10	Industrie- und Handelskammer Cottbus		
11	Handwerkskammer Cottbus		
12	MITnetz Strom	19.06.2023	n.a.
13	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	05.06.2023 21.08.2023 18.09.2023	03.02.2024
14	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH Co KG		
15	Deutsche Telekom		
16	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum		
17	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum		
18	Landkreis Spree-Neiße	22.05.2023	17.01.2025
19	Autobahn GmbH des Bundes	29.05.2023	n.a.
20	50Hertz Transmission GmbH		
23	Stadtverwaltung Cottbus, FB 32 Ordnung und Sicherheit	—	—
25	Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung und Denkmalpflege	08.06.2023	29.01.2025

26	Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung	15.06.2023	22.01.2025
27	Stadtverwaltung Cottbus, FB 37 Feuerwehr	23.05.2023	24.01.2025
28	Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur	06.07.2023	31.01.2025
29	Gemeinde Neuhausen/Spree		
31	Landesbetrieb Forst, Forstamt Spree-Neiße	n.a.	27.01.2025

Übersicht der beteiligten sonstigen Stellen

		2. Entwurf Stn. v. ...	3. Entwurf Stn. v. ...
21	Stadtverwaltung Cottbus, FB 62 Geoinformation und Liegenschaftskataster		
22	Stadtverwaltung Cottbus, FB 23 Immobilien		
24	Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen	10.07.2023	18.02.2025

Übersicht der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

		2. Entwurf Schr. v. ...	3. Entwurf Schr. v. ...
30	Regionalverband der Kleingärtner	23.06.2023	31.01.2025

Vorbemerkung zu dieser Zusammenstellung

Der im nachfolgenden Material verwendete Begriff „die Gemeinde“ ist der im Landesrecht definierte und einheitlich so auch im BauGB verwendete rechtlich korrekte Begriff für eine Gebietskörperschaft, die als Plangeberin eines Bauleitplans fungieren kann – unabhängig deren Satus als „Stadt“, „Markt“, „Samtgemeinde“ o. ä. administrativer / deklaratorischer oder regionaler Besonderheiten.

Umweltrelevante Stellungnahmen sind durch ihre Überschrift gesondert gekennzeichnet.

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.

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.

Abwägung über die 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).

Landesamt für Umwelt (LfU) zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

1 Wasserwirtschaft

[Präambel; gesetzliche Grundlagen]

Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus.

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

Die uNB wurde am Planverfahren beteiligt.

[Wiedergabe der Planungsinhalte]

Der Sachstand zur Planung wurde korrekt erfasst.

2 Immissionsschutz

Die überarbeiteten Planunterlagen Stand Entwurf vom 14.04.2023 wurden erneut hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft. Danach bestehen gegen das Ansiedlungsvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Für die weitere Planaufstellung werden nachfolgende Hinweise und Anforderungen übermittelt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die erfolgte Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für den vorhandenen Autohausstandort wird grundsätzlich zugestimmt. Ebenso befürwortet wird die textliche Festsetzung zum Ausschluss von Betriebswohnungen innerhalb der GEe-Baufläche.

Die Fläche ist irrtümlich mit dem Planzeichen 15.11 (farbig) der PlanZV gekennzeichnet worden. Die Kennzeichnung wird gem. der Stellungnahme mit dem Planzeichen 15.6 erfolgen.

Die Planzeichnung wird geändert.

Das gekennzeichnete Plangebiet befindet sich südlich angrenzend an die Madlower Chaussee, die eine Hauptverkehrsstraße der Stadt Cottbus darstellt und zudem im Einwirkungsbereich der nördlich vorhandenen Bundesautobahn A 15.

Zu den bestehenden und zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sind im Umweltbericht unter Kapitel 7.2.1.2.1 Umweltwirkungen für das Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung umfangreiche Beschreibungen und Bewertungen in Bezug auf die nach DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) für die städtebauliche Planung empfohlenen Orientierungswerte enthalten.

Die Bewertungen beziehen sich insbesondere auf die für das vorliegende Planvorhaben relevanten Mischgebietsflächen.

Nach den vorgenommenen überschlägigen Berechnungen werden in einem Abstandskorridor von bis zu 15,5 m zur Straßenmitte des nächstgelegenen Fahrstreifens der L 50 (Madlower Chaussee) zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dieser Abstandskorridor ist in der vorliegenden Planzeichnung (keine Kennzeichnung nach 15.6 PlanZV) nicht nachvollziehbar.

Hierzu sollte eine entsprechende Ergänzung, ggf. durch Übernahme der im Umweltbericht auf Seite 48

enthaltenen Abbildung als Hinweis zum Immissionschutz erfolgen.

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

Landesamt für Umwelt zum 3. Entwurf i. d. F. November 2024

3 Wasserwirtschaft

[Präambel]

Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

4 Immissionsschutz

[Präambel]

[Nennung der Rechtsgrundlagen]

In der städtebaulichen Planung finden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau vom Juli 2023) 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:

Die mit Planentwurf vom November 2024 wiederholt überarbeiteten Planunterlagen wurden erneut hinsichtlich der Übereinstimmung mit den immissionsschutzfachlichen Erfordernissen geprüft.

Danach ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen zu den Planunterlagen. Gegen die erfolgten Planänderungen / Überarbeitungen bestehen keine Bedenken.

Die Stellungnahme verliert mit wesentlicher Änderung der Beurteilungsgrundlage ihre Gültigkeit.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

MITnetz Strom zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

5 Leitungsbestand

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

[Hinweise zur Bauausführung]

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich.

[Weitere Hinweise zur Realisierung]

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

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

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

[...]

Unsere Stellungnahme bezieht sich auf die Punkte:

- vorhandener Leitungsbestand/Leistungsrechte
- Planungsabsichten der LWG
- Trinkwasserschutzgebiet

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

- Trinkwasserversorgung
- Löschwasserversorgung für den Grundschutz

Zu den vorgenannten Punkten hatten wir uns bereits mit folgenden Stellungnahmen geäußert:

- Stellungnahme vom 09.09.2019 (unsere Zeichen: KK-gei) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Autohaus Schulze“
- Stellungnahme vom 27.12.2021 (unserer Zeichen: TLT-kü) im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf in der Fassung vom 04.10.2021

Die Aussagen und die Leitungsinformation dieser Stellungnahmen sind in Bezug auf die oben genannten Punkte weiterhin gültig.

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

Siehe dazu die Ausführungen unter „Hinweis zum Verfahren“.

Die hier benannten Stellungnahmen waren Gegenstand des Abwägungs- und Offenlagebeschlusses vom 26.04.2023 (IV-026/23 StVV). Über deren Inhalte bzw. den Umgang damit wurde bereits entschieden.

Die dort hervorgebrachten Hinweise sind in die Erarbeitung der hier behandelten Entwürfe eingeflossen, sofern sie planungsrechtliche Relevanz besessen haben.

6 Leitungsbestand

Es gilt die Leitungsinformation unserer Stellungnahme vom 27.12.2021.

[...]

Es bestehen keine unmittelbaren Planungsabsichten der LWG im Bebauungsplanbereich.

Leider wurden unsere Hinweise zur Trinkwasserversorgung und zum Trinkwasserschutzgebiet, insbesondere die Aussagen der Stellungnahme vom 27.12.2021 zum Planentwurf vom 04.10.2021, zwar behandelt, aber inhaltlich nicht korrekt wiedergegeben und nicht berücksichtigt.

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

Im Geltungsbereich ist kein relevanter Leitungsbestand vorhanden.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die vorgelegte Planung beinhaltet bereits die Abwägungsentscheidung der Gemeinde zu den in den vergangenen Stellungnahmen hervorgebrachten Belangen. Naturgemäß kann dabei nicht allen betroffenen Belangen vollumfänglich entsprochen werden.

7 Trinkwasserversorgung

Begründung, Punkt 10 (Seite 7)

Die Aussage „gesicherte stadttechnische Erschließung“ trifft nicht auf das gesamte Bebauungsplangebiet zu.

Die Trinkwasserversorgung der geplanten ca. 6 Grundstücke für Eigenheime muss als „nicht gesichert“ bezeichnet werden.

Begründung Punkt 24 (Seite 12)

- Die Formulierung „Trinkwasseranschluss besteht auch auf der Kleingartenanlage“ ist nicht richtig.

Die LWG hat im Gesamtbereich der Kleingärten nur ein Trinkwasserkundenverhältnis mit einem der Gartenbesitzer, der wahrscheinlich für die Kleingartenanlage „Am Sportplatz“ handelt. Der Wasserzähler befindet sich in einem Schacht auf einer Parkfläche bei Harnischdorfer Straße 16.

Aus dem Trinkwasserverbrauch kann geschlossen werden, dass nicht der Gesamtbereich der Kleingärten, zu denen auch die Kleingartenanlage „Am Birkenwäldchen“ im Bebauungsplangebiet zählt, mit Trinkwasser versorgt ist.

Die LWG hat Kenntnis von einem Brauchwasser-Rohrnetz, dass im Gesamtbereich der Kleingärten

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird, soweit im semantischen Zusammenhang zutreffend, auf den Begriff „gesicherte Erschließung“ verzichtet, um nicht den Eindruck zu erwecken, dass damit bereits eine formelle und materielle abgesicherte Lösung existiert.

Die Begründung wird geändert.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Seitens des Kleingartenverbands sind der Stadt entsprechende Unterlagen zugearbeitet worden.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Leitungsbestand handelt es sich um ein brunnenwasser-gespeistes Netz.

Die Begründung wird geändert.

existiert. Für dieses Netz liegen uns keine Bestandsunterlagen vor.

Begründung, Punkt 32 (Seite 13), Punkt 97 (Seite 30), Punkt 118 (Seite 33)

- Die Erschließungsmöglichkeit für die 6 geplanten Einfamilienhäuser im Bebauungsplangebiet ist nicht nachvollziehbar beschrieben. Die Trinkwassererschließung wird nur als grundsätzlich nicht unmöglich eingestuft. Die technische Lösung soll erst nach Beschluss des Bebauungsplans in Regie des Vorhabenträgers geklärt werden.
- Die Trinkwassererschließung für die geplanten 6 Einfamilienhäuser kann grundsätzlich nur durch Bau einer Trinkwasserleitung, ausgehend von der Trinkwasserleitung Chausseestraße, die von der Gallinchener Straße kommend am Grundstück Chausseestraße 66 endet, realisiert werden.
Dafür ist aber aufgrund der zunächst weiterbestehenden Kleingärten keine Trasse verfügbar, so dass die Trinkwasser-versorgung der 6 Einfamilienhäuser nicht gesichert werden kann.
- Für eine Trinkwassererschließung aus Richtung Madlower Chaussee sehen wir keine Möglichkeit, und diese Erschließungsrichtung könnte zudem den südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereich nicht einbeziehen. Die indirekt vorgeschlagene Verlegung von Trinkwasserleitungen auf privaten Flächen im unzugänglichen Bereich müssen wir aufgrund unserer Rechtspflichten auch als temporäre Variante ablehnen.

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

Für die Betrachtung auf der Maßstabsebene „Bauleitplanung“ ist die prinzipielle Machbarkeit ausreichend. Aus den Festsetzungen können verschiedene unterschiedliche Bebauungsvarianten entwickelt werden; die in der Stellungnahme angesprochene Errichtung von bis zu (!) 6 EFH ist nur eine denkbare Möglichkeit.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

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

Eine Errichtung von 6 EFH ist keineswegs das zwingende Resultat der Planung, sondern nur eine skizzierte Möglichkeit. Aus den Festsetzungen des B-Plans lassen sich verschiedene, auch davon abweichende Konfigurationen entwickeln.

Die dingliche Sicherung der Versorgung der zulässigen Bebauung muss daher in den nachgelagerten Verfahren geführt werden, wenn Vorhaben konkret genug beurteilt werden können.

8 Trinkwasserschutzgebiet und Tankstellen

Begründung Punkte 38, 39 und 41 (Seite 16-18) und Planzeichnung, textliche Festsetzung Nr. 3 Umweltbericht, Punkt 154 Seite 41) und Punkt 223 (Seite 60)

Der Bebauungsplan lässt in der vorliegenden Fassung die Errichtung von Tankstellen zu.

- Die LWG fordert aufgrund der Lage des Bebauungsplangebiets in der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf mit Nachdruck ein Verbot von Tankstellen mit Wasserschadstoffen im Bebauungsplan. Eine Tankstelle mit Wasserschadstoffen ist in der Trinkwasserschutzzone IIIB zwar nicht explizit verboten, schafft aber ein zusätzliches Risiko.
- Für die Stadt Cottbus gibt es keine Notwendigkeit, dieses Risiko einzugehen, da sich in der Hänchener Straße 4 bereits eine Tankstelle befindet. Das Interesse an einer Tankstelle mit Wasserschadstoffen ist gegenüber der Vermeidung unnötiger Risiken für die Trinkwasserversorgung der Stadt Cottbus eindeutig nachrangig.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Der B-Plan lässt die Errichtung von Tankstellen aufgrund der in der Vergangenheit abgegebenen Stellungnahme nur noch ausnahmsweise (!) zu. Rn. 38 der Entwurfs-Begründung i. d. F. 14.04.2023 führt diesbezüglich erfolgte Abwägungsentscheidung hinreichend detailliert aus. Aus dieser können auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen abgeleitet werden.

- Aus dem Ist-Zustand, dass auf dem Gelände des Autohauses Schulze bereits Tankstellen mit Wasserschadstoffen betrieben werden, lässt sich keine Notwendigkeit ableiten, weitere solche Tankstellen im Bebauungsplangebiet zuzulassen. Sofern im Bebauungsplangebiet Tankstellen, die nicht mit Wasserschadstoffen arbeiten, zugelassen werden sollen, muss die Einschränkung „ohne Wasserschadstoffe“ in den rechtsverbindlichen Festsetzungen explizit benannt werden.
- Im Umweltbericht wird u. a. im Punkt 154 auf die hohe Schutzwürdigkeit des Bebauungsplangebiets aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet ausdrücklich hingewiesen.
- In der Zusammenfassung des Umweltberichts ist im Punkt 223 auf Seite 60 die Aussage, dass Schutzgebiete nicht betroffen sind, zu korrigieren. Hier ist die Lage im Trinkwasserschutzgebiet zu ergänzen.

**Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Die Begründung wird geändert.**

9 Löschwasserversorgung für den Grundschutz

Es gelten die Hinweise und Aussagen unserer Stellungnahmen vom 09.09.2019 und 27.12.2021.

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

10 Gesamtstandort / Erschließungskonzept

Wichtiger Hinweis zur Strategie für den Gesamtstandort / Erschließungskonzept:

Der LWG ist ein Gesamterschließungskonzept für das Gebiet zwischen der Chausseestraße / Madlower Chaussee im Westen, der Harnischdorfer Straße im Osten und der Gallinchener Straße im Süden vorzulegen. In diesem Konzept sind alle Planungen in diesem Bereich im Zusammenhang zu betrachten. Auch das südlich angrenzende Bebauungsplangebiet „Am Sportplatz“ muss Bestandteil dieses Gesamterschließungskonzepts sein. Die separate Betrachtung einzelner Teilbereiche sehen wir kritisch. Ein Erschließungskonzept für den Gesamtstandort hatten wir bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Wohngebiet am Sportplatz“ im Mai 2022 gefordert.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich existiert bereits (Rahmenplan Sportplatz). Dieses kann jedoch nicht mehr so umgesetzt werden.

Der B-Plan ist den beschriebenen Umständen entsprechend erarbeitet worden. Dessen Konzeption verfolgt die Absicht, dass wesentliche Fragestellungen schadlos in anderen Planverfahren geklärt werden können. Kap. 6.4 der Entwurfs-Begründung i. d. F. 14.04.2023 enthält hierzu bereits erschöpfende Ausführungen.

Mögliche Ausgestaltungen dieses und angrenzender Gebiete können den Unterlagen entnommen werden.

11 Schutzobjekte der Ausgleichsfläche

Zu den Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Klein Döbbern, Flur 1, Flurstück 319 (Ersatzpflanzung auf einer Fläche von ca. 2.000 m²):

Die geplante Ausgleichsfläche (Flurstück 319) in der Gemarkung Klein Döbbern liegt in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Harnischdorf.

Auf diesem Flurstück ist kein Leitungsbestand der LWG vorhanden. Es bestehen keine Planungsabsichten seitens der LWG. Der Nutzung dieser Fläche für Ersatzpflanzungen stimmen wir zu.

[Aussagen zur weiteren Behandlung der Stellungnahme durch die LWG]

**Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
Die Begründung wird ergänzt.**

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

12 Trinkwasserversorgung, 1. Ergänzung 21.08.2023

[...]

Unstrittig ist die mögliche Verlängerung der Trinkwasserleitung 90×8,2 PE100RC in der Chausseestraße ab dem Grundstück Nummer 66 mit einer Trasse auf dem öffentlichen Straßengrundstück (Flurstück 1130) bis in Höhe des geplanten Standorts. Wir gehen hier von einer Länge von ca. 60 m aus.

Die Flurstücke 1975 und 1974 sind aber private Grundstücke, die zunächst auf unbestimmte Zeit weiter als Kleingärten genutzt werden. Damit ist die Herstellung einer Versorgungsleitung ab der Grenze zum öffentlichen Bereich rechtlich und mit einer technisch nutzbaren Trasse nicht möglich. Außerdem wird die private Verkehrsfläche A–B nur temporär festgelegt, und damit würde die Herstellung einer Versorgungsleitung auf dieser Fläche nicht in ein Gesamtkonzept zur Erschließung des Standorts passen.

Wir müssen daher auf unserer Aussage vom 05.06.2023 bestehen und die Trinkwasserversorgung des Mischgebiets / Baugebiets auch weiterhin als nicht gesichert bezeichnen.

Die im Planbereich verlegte Brauchwasseranlage befindet sich nicht in unserem Eigentum und wird auch nicht von uns betrieben. Die auf dem Lageplan dieser Anlage verwendeten Abkürzungen kennen wir leider auch nicht.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Für die Maßstabsebene Bauleitplanung ist die Aussage ausreichend, um einer Versorgung des Baugebiets die grundsätzliche Möglichkeit attestieren zu können.

Die Begründung wird ergänzt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die benannten Flurstücke sind Teil des MI und durch den B-Plan zur Umnutzung vorgesehen.

Die Trasse ab der Grenze zum öffentlichen Bereich (hier: westliche Baugebietsgrenze des MI) kann im weiteren Verfahren grds. frei gewählt werden. Sie muss nicht zwingend innerhalb einer Verkehrsfläche liegen – eine formelle und materielle Sicherung wäre grds. auch auf anderem Wege und selbstverständlich auch über private Flächen möglich. Entsprechende Möglichkeiten sieht das Zivilrecht vor.

Der Nachweis oder gar die Sicherung, dass alle möglichen im Baugebiet zulässigen Nutzungen und Bebauungskonstellationen erschlossen sind (dies kann auf vielfältige Weise geschehen und gesichert werden), kann ohnehin nicht erbracht werden. Für die Maßstabsebene Bauleitplanung ist zunächst nur relevant, dass das Baugebiet an sich erschlossen werden kann.

Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

s. dazu lfd. Nr. 6 dieser Zusammenstellung

Die Begründung wird ergänzt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

13 Trinkwasserversorgung, 2. Ergänzung v. 18.09.2023

[...]

Die Verlängerung der Trinkwasserleitung 90×8,2 PE100RC in der Chausseestraße ab dem Grundstück Nummer 66 mit einer Trasse auf dem öffentlichen Straßengrundstück (Flurstück 1130) bis in Höhe des geplanten Standorts ist mit der notwendigen Nennweite technisch möglich. Bis zu diesem Punkt kann damit auch eine ausreichende Kapazität bereitgestellt werden.

Selbstverständlich bedarf diese Investition einer rechtzeitigen Anmeldung und Einordnung in den Investitionsplan der LWG, was aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

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

Da aber eine weitergehende Trassenführung der Trinkwasserversorgung im privaten Bereich derzeit sowohl technisch als auch rechtlich nicht gesichert ist, bleibt unsere Aussage vom 05.06. und 21.08.2023 bestehen:

Die Trinkwasserversorgung des Mischgebiets / Baugebiets ist nicht gesichert.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Es ist aus ökonomischen Gründen naheliegend, dass für Nutzungen, die erst durch einen rechtsgültigen B-Plan Baurecht erhalten können, keine Erschließungslösung hergestellt wird, bevor eben dieser notwendige B-Plan Rechtsgültigkeit erlangt hat. Zur Vermeidung von Missverständnissen wird, soweit im semantischen Zusammenhang zutreffend, auf den Begriff „gesicherte Erschließung“ verzichtet, um nicht den Eindruck zu erwecken, dass damit bereits eine formelle und materielle abgesicherte Lösung existiert.

Die Begründung wird ergänzt.

LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG zum 3. Entwurf i. d. F. November 2024

14 Beteiligungsverfahren

Sie haben uns mit E-Mail vom 17.1.2025 mit Fristsetzung bis 31.1.2025 um Stellungnahme zu o. g. Vorgang gebeten. Aus personellen Gründen haben wir mit E-Mail vom 31.1.2025 um Fristverlängerung bis 14.2.2025 ersucht. Durch die Stadt Cottbus wurde am heutigen Tage telefonisch eine Fristverlängerung abgelehnt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist die Gemeinde „bei Vorliegen eines wichtigen Grundes“ angehalten, die gesetzte Frist angemessen zu verlängern. Solch ein Grund lag offenkundig nicht vor.

Den TöB wurden neben Planzeichnung und Begründung auch die „Auswertung der Stellungnahmen“, die zum Entwurf i. d. F. 14.04.23 eingegangen sind (Redaktionsschluss 19.10.2023), mitgegeben worden. Dort sind die abgegebenen Stellungnahmen meist intensiver behandelt, als es sich letztendlich in der Begründung niederschlägt.

15 Bezug auf bereits abgegebene Stellungnahmen

Wir bekräftigen hiermit die Inhalte unserer vorangegangenen Stellungnahmen, zuletzt vom 18.9.2023. Insbesondere bekräftigen wir die Aussage, dass eine Trinkwasserversorgung für das Gebiet MI nicht gesichert ist, weil Trassierungsmöglichkeiten für eine Trinkwasser-Versorgungsleitung nicht verfügbar sind und auch nach Beschluss des B-Plans sehr wahrscheinlich nicht geschaffen werden können.

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

In ihren Stellungnahmen vom 27.12.2021, 21.08.2023 und 18.09.2023 hat die LWG ausgeführt, dass das bestehende Netz ab der Chausseestraße 66 erweitert werden kann, um das MI zu versorgen.

Somit besteht kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf.

Die Abwägung über diesen Sachverhalt ist hinreichend erfolgt.

Im Januar 2026 fand begleitend zum hier gegenständlichen Verfahren zusammen mit der LWG ein Austausch statt, um beiderseitige Klarheit über die wahrscheinlichste Entwicklungsmöglichkeit in und um das Plangebiet zu erlangen.

S. dazu Rn. 38 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024 sowie lfd. Nrn. 6–7, 12 und 13 dieser Zusammenstellung.

16 Art der baulichen Nutzung

Zudem lehnen wir auch weiterhin die Zulassung von Tankstellen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Cottbus-Sachsendorf ab.

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

Die Abwägung über diesen Sachverhalt ist hinreichend erfolgt.

S. dazu Rn. 38 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024 lfd. Nr. 8 dieser Zusammenstellung.

Autobahn GmbH des Bundes zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

[Gesetzliche Grundlagen; Zuständigkeit]

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

17 Bezug zur bereits abgegebenen Stellungnahme

Zum o. g. Bauleitplan wurde mit Schreiben vom 31.01.2022 eine Stellungnahme abgegeben.

Die darin getroffenen Aussagen sind weiterhin gültig und zu beachten. Einige Hinweise aus dem o. g. Schreiben sind erkennbar in die Planunterlagen des Bebauungsplanes eingearbeitet worden. Zum aktuellen Stand der Bebauungsplaninhalten möchten wir aus der Sicht der Autobahnverwaltung folgendes ergänzen.

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

Abweichend dazu s. lfd. Nr. 19 dieser Zusammenstellung.

18 Überschreiten von Baugrenzen

Infolge der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenze zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in 40 m Abstand zur südlichen befestigten Fahrbahnaußenkante der A 15 und des Wegfalls der alten textliche Festsetzung Nr. 6 (Stand 11/2022), die Überschreitungen der Baugrenze von 25 m bzw. 30 m für in der Vergangenheit errichtete Hochbauten auch in Autobahnnähe zugelassen hätte, bestehen aus der Sicht der Autobahnverwaltung grundsätzlich keine straßenrechtlichen Einwände gegen den Bauleitplan in der vorgelegten Form.

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

19 Anbaubeschränkungszone

Jedoch wurde der Aufforderung, dass konkrete Bauvorhaben in der 100 m breiten Anbaubeschränkungszone in jedem Einzelfall einer Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt [Kontakt] bedürfen, in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen, nicht gefolgt. Dies ist zur Dokumentation für künftige Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet (Bauantragsverfahren) unbedingt nachzuholen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Grds. sieht § 9 Abs. 7 FStrG die Ausserkraftsetzung der Regelungen der § 9 Abs. 1 u. 2 ebd. vor, wenn der B-Plan (u. a.) unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers zustandegekommen ist; also i. S. d. § 9 Abs. 7 FStrG qualifiziert ist.

Die Prüfung dieses Sachverhalts war zum Offenlagezeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Nunmehr kann als gesichert gelten, dass der B-Plan nicht als i. S. d. § 9 Abs. 7 FStrG qualifiziert gelten kann.

Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht wird daher ergänzt.

Die Begründung wird ergänzt.

20 Schadenersatz

Überdies verweisen wir erneut darauf, dass eine Bebauung autobahnnaher Bereiche trotz der dem Stand der Technik entsprechenden Sicherheitsausstattung der A 15 nicht gefahrlos ist. Außerdem können in der Zukunft bei Autobahnbaumaßnahmen keine Bautechnologien, die

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Dies stellt den gegenwärtigen Sachstand dar, bei welchem nicht mit absoluter Gewissheit davon ausgegangen werden kann, dass dieser auf unbestimmte Zeit unverändert Bestand haben wird.

Vibrationen in den Boden eintragen, ausgeschlossen werden.

Deshalb dürfen zu keiner Zeit Ansprüche für Schäden, die durch von der Autobahn abirrende Gegenstände oder abkommende Fahrzeuge oder Autobahnbaumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entstehen, gegenüber der Bundesstraßenverwaltung geltend gemacht werden.

Zudem bezieht er sich auf die zulässigen Vorhaben; nicht auf die Planung an sich. Regelungen und Aussagen zu dieser Thematik können daher keinen Eingang in die Bauleitplanung finden.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 66 Grün- und Verkehrsflächen zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

21 Straßenrechtliche Belange

[Präambel, Zuständigkeiten]

Der Geltungsbereich des o. g. B-Planes befindet sich an der Landesstraße L 50, „Madlower Chaussee“ und der Gemeindestraße „Harnischdorfer Straße“.

Straßenrechtliche Belange sind somit nach dem Brandenburgischen Straßengesetz zu behandeln. Der Planbereich befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und somit unterliegt der Bereich der Straßenbaulast der Stadt Cottbus.

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

22 Straßenbaulastträgergrenze

Im westlichen Bereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs die Straßenbaulastträgergrenze entlang der Flurstücksgrenzen der straßenzugehörigen Flurstücke.

Im östlichen Bereich ist die dargestellte Straßenbegrenzungslinie nicht mit der aktuellen Straßenbaulastträgergrenze identisch. Der im Plan dargestellte öffentliche Bereich ist mit privaten Anlagen überbaut. In der Anlage können Sie die aktuelle Straßenbaulastträgergrenze entnehmen. Der Entwurf ist dahingehend anzupassen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt, ist aber durch private Nutzungen belegt.

Der B-Plan dient der städtebaulichen Ordnung und ist somit auch ein Instrument, Änderungen an der Bestandssituation herbeizuführen. Er ist in den vielen Fällen (also den nicht in Kap. 2.1–2.3 aufgeführten) nicht an bestehende Regelungen gebunden.

Die kommunale Straßenbaulastträgergrenze hat für die Festsetzungen des B-Plans keine Bindungswirkung. Es steht der Gemeinde aber frei, diese zu berücksichtigen.

Weiter dazu in lfd. Nr. 25 dieser Zusammenstellung.

Vollständigkeitshalber und zur Klarstellung sollte die Straßenbegrenzungslinie entlang der Madlower Chaussee dargestellt werden. Die Straßenbaulastträgergrenze kann aus der Anlage entnommen werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Straßenbegrenzungslinie kann nicht grafisch dargestellt werden, da das Flurstück der Madlower Chaussee nicht Teil des Geltungsbereiches ist.

Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.

23 Innere Erschließung

Im Bereich der Mischwohnnutzungsfläche ist keine verkehrliche Erschließung in Bezug auf die öffentlich-rechtlichen Verkehrsflächen im Plan ausgewiesen. Dies sollte, mit ausreichend Abstand zum Knotenpunkt, ergänzt werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Der B-Plan trifft Regelungen zu Einfahrten. Die innere Erschließung bleibt dem Eigentümer der Flächen vorbehalten. Für den Plangeber besteht kein Anlass zur Regelung. S. dazu insb. bereits Rn. 70 der Entwurfs-Begründung.

Grundsätzlich ist zu sagen, dass geplante Verkehrsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches keine öffentlich-rechtlichen Verkehrsanlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 BbgStrG darstellen, da kein netzbildender

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Dies entspricht dem Ansinnen der Planung.

Charakter vorliegt und das öffentliche Interesse zu gering ist.

Eine Übernahme geplanter Verkehrsanlagen für die innere Erschließung in die öffentliche Straßenbaulast erfolgt nicht. Somit sind die Anbindungen zwischen privatem Grundstück und der öffentlichen Straßenfahrbahn als Zufahrten (private Anlagen im öffentlichen Raum) zu betrachten.

Die bauliche Errichtung von Zufahrten und Zuwegungen im öffentlichen Bereich bedarf nach § 18 Abs. 5 BbgStrG einer straßenrechtlichen Zustimmung der Straßenbaubehörde. Dazu ist durch den Vorhabenträger ein formloser Antrag mit Planunterlagen und Baubeschreibung unter tiefbauamt@cottbus.de einzureichen.

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

24 Freiraumplanerische Belange

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ist in Hinsicht auf den Arten- und Umweltschutz der FB Natur und Umwelt zu Beteiligten

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt.

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

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Cottbus, Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen zum 3. Entwurf i. d. F. November 2024

25 Verkehr

[Präambel]

Der Geltungsbereich grenzt an den bestehenden öffentlich-rechtlichen Straßen:

- im Nord-Westen: Landesstr., Madlower Chaussee
- im Osten: Gemeindestraße, Harnischdorfer Straße
- Im Norden: Bundesautobahn, A 15

an und ist somit verkehrlich von außen erschlossen.

Es erfolgt erneut der Hinweis, dass die geplante Straßenbegrenzungslinie im Bereich „Harnischdorfer Straße“ Ostflanke vor Einmündung in die „Madlower Chaussee“ lagemäßig zu prüfen ist.

Die überplanten Verkehrsflächen sind mit privaten Anlagen überbaut. Dieser Umstand ist mit dem FB Stadtentwicklung, SB Verkehrsplanung abzustimmen. Die aktuelle Straßenbaulast wurde [Satzende fehlt]

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der B-Plan wird in diesem Bereich die tatsächlich vorhandene Realnutzung übernehmen. Der betreffende Bereich des Flurstücks 1124 wird dem Gewerbebetrieb zugeschlagen.

Die Änderung umfasst ca. 150 m² oder 0,7 % des Geltungsbereichs. Sie ist auf Verlangen der einzigen Betroffenen erfolgt; für alle weiteren Akteure gilt weiterhin der status quo. Es handelt sich somit nicht um eine Änderung, welche die Grundzüge der Planung berührt.

Die Planunterlagen werden geändert.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Bestehende Einfahrten bleiben dabei berücksichtigt. Der Status quo wird beibehalten.

Die Planunterlagen werden geändert.

Der fließende Verkehr hat Vorrang. Der „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ ist über den Knotenbereich in die „Harnischdorfer Straße“ jeweils ost- und westseitig zu verlängern bzw. zu ergänzen. Mindestens bis 5 m hinter der bestehenden Haltelinie.

26 Landschaftsplan

Der FNP-Entwurf sieht hier Gewerbe vor.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Im Landschaftsplan-Entwicklungskonzept sind die Flächen als Grünflächen dargestellt und ist derzeit eine Kleingartenanlage.

Die Fläche ist eine konfliktreiche Dissensfläche (GG G 2), bei der vor allem die Umweltauswirkungen als erheblich eingestuft wurden. Zusammen mit den Dissensflächen GG W 11 und GG W 14, bilden Sie die Fläche des Rahmenplans „Sportplatz“ ab.

Grds. ist für die B-Plan-Ebene ausschließlich der rechtswirksame FNP bindend. Die Auseinandersetzung damit ist in Rn. 67 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024 erfolgt.

Im FNP i. d. F. Entwurf 30.06.2023 ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Grundsätzlich ist die Abweichung der benannten Darstellungen Gegenstand der Abwägung des FNP.

Die in der Stellungnahme verwendeten Bezeichnungen finden sich im Anhang zum Landschaftsplan i. d. F. Juli 2023 (Textkarte 3.9 „Nutzungsänderungen“), welche alle Änderungen der FNP-Darstellungen ggü. dem Bestand aufzeigt.

In den Ausführungen zu potenziellen bzw. verbleibenden Dissensflächen (Kap. 6.4 bzw. Kap. 6.5.2 im Erläuterungsbericht zum LP i. d. F. Entwurf Juli 2023) wird die Fläche nicht betrachtet.

27 Niederschlagsentwässerung

Nr. 6

Ziel ist es multifunktionale Grün und Freiflächen in CB zu erhalten / zu schaffen, das bedeutet die Funktion Klimaanpassung, biologische Vielfalt, Erholung f. den Menschen usw. zusammen mit Regenwassermanagement zu denken.

Konkret heisst dass, das die Niederschlagswasserbewirtschaftung in die Freiraumplanung mit zu integrieren ist anstatt separate viereckige Regenrückhaltebecken (RRB) eingezäunt in Grünflächen zu platzieren.

Eine Einzäunung sollte hier als unzulässig festgesetzt werden.

Gemäß Begründung zum B-Plan Seite 19 wird dem hier festgesetzten Teich auch die Funktion des Auffangens / der Versickerung von Niederschlagswasser zugedacht. Hierbei ist vorgenanntes Prinzip in den textl. Festsetzung zu konkretisieren, sofern die uWB dieser Doppelfunktion zustimmt.

Nr. 7

Substrataufbau ist auf mind. 15 cm anzuheben

Ergänzung

- Das von den Dach- und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, zu verdunsten oder auf dem Grundstück zurück-zuhalten und selbst zu nutzen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Solch ein multifunktionaler Ansatz sollte mit der in der Begründung enthaltenen Aussage angeregt werden. Dabei heißt es in Rn. 48 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs jedoch:

» [...] **kann** [...] der Versickerung von Niederschlagswasser zugedacht werden, [wenn] kein Konflikt mit der primären, naturschützenden Funktion entsteht.

Ausschlaggebend für die Flächenfestsetzung sind Ausgleichs für die Beseitigung in Anspruch genommener Lebensräume.

Weitere wünschenswerte Mit-Nutzungen müssen sich – sofern überhaupt vereinbar – diesem Ziel unterordnen; sprich, sie können nur vorbehaltlich naturschutzfachlicher Anforderungen aufgenommen werden.

Die Begründung wird ergänzt.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Eine verbindliche Regelung kann angesichts dieser Sachlage nicht erfolgen – bereits das im Begründungs-Entwurf lediglich gedanklich skizzierte Ermöglichen zusätzlicher Funktionen wirft Konflikte auf (siehe dazu lfd. Nr. 45 dieser Zusammenstellung), die mit einer verbindlichen Regelung unnötig verschärft würden.

Diese Anregung beinhaltet leider keine für die Gemeinde nachvollziehbare Begründung, mit deren Hilfe das Anliegen der Stellungnahme korrekt nachvollzogen werden kann, um es dem Ansinnen der Planung gerecht gegenüberstellen zu können.

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

S. Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung bzw. Rnrm. 65 und 100 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024.

- Lauf- und Transportwege, sowie Stellplatzflächen und andere Nebenflächen, die nicht nachweislich den Gefahrgutbestimmung unterliegen, sowie auf welchen keine sonstigen gefährlichen Güter gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 7 GGVSEB transportieren werden, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zu befestigen, sofern keine anderweitigen betrieblichen Gründe oder die allgemeine Betriebssicherheit dagegensprechen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern-de Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind auf diesen Flächen unzulässig.
- Bei Errichtung von Stellplatzanlagen ist eine Gliederung mit Bäumen (mind. 1 Baum alle 4 Stellplätze) und Hecken zur Einfassung / Einbindung vorzusehen.

(Siedlungsökologische Maßnahme aus Umweltbericht FNP für Bebauungsplanung)

Die Festsetzungen des B-Plans stehen dem nicht entgegen.

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

Stadtverwaltung Cottbus, FB 63 Bauordnung und Denkmalpflege zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

28 Verkehrsflächen

Mit Schreiben vom 10.05.2023 baten Sie um Stellungnahme zum 2. Entwurf des o.g. Bebauungsplans in der Fassung 14. April 2023.

An der L 50 ist keine Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Hier kann nicht festgestellt werden, ob eine Zufahrt von der L 50 in das Plangebiet möglich ist. Sollte die Straßenbegrenzungslinie nicht bis an das Plangebiet reichen, kann unter bestimmten Umständen eine Erschließung von der L 50 ausscheiden.

Die äußeren Grenzen der Verkehrsflächen sollten in der Planunterlage dargestellt werden; insbesondere um die geplante Erschließung neuer Baugrundstücke auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Verkehrsanlagen beurteilen zu können.

In der Begründung ist zur Erschließung formuliert:

„Die Erschließung kann über die bestehende Zufahrt an der westlich angrenzenden Madlower Chaussee erfolgen, da diese bereits durch den Gewerbebetrieb genutzt wird. Eine Zusätzliche Erschließung kann – wenn auch mit begrenztem Spielraum – an der Madlower Chaussee eingerichtet werden.“ und „Das MI liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche an. Von dort aus kann, wenn es erforderlich ist, die Erschließung nach § 5(1) BbgBO in das Innere des Baugebietes herangeführt werden.“

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Planzeichnung wird nicht überarbeitet.

S. dazu lfd. Nr. 22 dieser Zusammenstellung.

Im B-Plan ist ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt worden. S. auch Rn. 35 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. 14.04.2023.

Der Straßenkörper ist aus dem Lage- und Höhenplan ablesbar und farblich hervorgehoben. Die Straßen-Flurstücke sind erkennbar.

29 Werbeanlagen

„Glänzende, blendende, bewegte; mit wechselndem, blinkendem oder beweglichem Licht beleuchtete oder leuchtende; mit akustischen Signalen oder elektronischen Medien ausgestattete Werbeanlagen sind unzulässig.“

Diese Festsetzung sollte noch einmal geprüft werden. LED-Werbung ist derzeit fast Standard und würde einem wechselnden Licht und mit elektronischen Medien ausgestatteten Werbeanlage entgegenstehen.

Gegebenenfalls sollte eine Begrenzung von Werbeanlagen auf Anlagen je Betrieb vorgenommen werden. So könnte im Vorfeld eine störende Häufung vermieden werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die der Festsetzung zugrunde liegenden Gründe sind in Rn. 58 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. 14.04.2023 angeführt.

30 Hinweise zu externen Gutachten

Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich Seite 5 – Höhe der Gebäude maximal 5 m

Dies stimmt mit den Ausführungen im Bebauungsplan nicht überein.

- » Dies entspricht in etwa der Höhe des Firstes der bestehenden Halle (88,60 m ü. NHN) und einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 7,00-7,50 m über der festgestellten Geländeoberkante.

Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie zum Eingriff / Ausgleich Seite 16 & Artenschutzbeitrag Seite 21

- » Tötungen von Individuen der baum-bewohnenden Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) durch Baumfällungen können durch eine vorausgehende gezielte Absuche von Höhlenbäumen sowie einem Fälltermin im Winter (November – Februar) grundsätzlich vermieden werden. Diese Fällbeschränkung ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Dies kann im Baugenehmigungsverfahren nicht geregelt werden, da Baumfällgenehmigungen im Rahmen der Baumschutzsatzung als Selbstverwaltungsangelegenheiten der Gemeinde nicht von der Konzentrationswirkung erfasst werden. Die Baumfällungen können durchaus unabhängig vom Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Baugenehmigung hat demzufolge keinen Einfluss auf eine Fällbeschränkung.

Artenschutzbeitrag Seite 12

- » Diese Bauzeitenbeschränkung ist in der Bau- oder Abrissgenehmigung festzuschreiben.

Nicht für alle Maßnahmen gibt es eine Bau- oder Abriss-genehmigung; Komplettabriss ist nicht baugenehmigungspflichtig, hier ggf. Anzeige. Die Baugenehmigung hat demzufolge keinen Einfluss auf die Bauzeitbeschränkungen.

[Erneuter Hinweis auf Fällbeschränkung]

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Das externe Gutachten ist an dieser Stelle fehlerhaft oder basiert auf einem überholten Planungsstand.

In der Konsequenz ist die Abweichung, auch wenn die geringere Höhe Grundlage für eine Eingriffsbeurteilung gewesen sein sollte, unerheblich, so dass die Aussagen des Fachbeitrags weiterhin herangezogen werden können.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Auf die in der Stellungnahme benannten Umstände wird im Kapitel 6.6 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. 14.04.2023 hingewiesen.

Stadtverwaltung Cottbus, Amt für Abfallwirtschaft und Stadtreinigung zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

[Präambel; Rechtsgrundlagen]

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

31 Abwasserentsorgung

Die Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 05.06.2023 zum oben genannten Vorhaben liegt uns vor und ist diesem Schreiben beigelegt.

Diese Stellungnahme ist Bestandteil dieses Schreibens, dementsprechend sind die darin gegebenen Hinweise sind zu beachten und umzusetzen.

Die Schmutzwasserableitung ist lediglich für das bestehende Autohaus Schulze und das in unmittelbaren Zusammenhang mit ihm stehende, eingeschränkte Gewerbegebiet durch die zentrale Schmutzwasserbeseitigungsanlage der Stadt Cottbus gesichert.

Die Schmutzwasserableitung der im südlichen Teil des Baugebiets geplanten Wohnbebauung ist nicht gesichert.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Nach dem derzeitigen Stand ist die prinzipielle Möglichkeit einer Schmutzwasserableitung grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Eine bestehende dingliche und rechtliche Sicherung ist keine Voraussetzung für das ordnungsgemäße Zustandekommen eines B-Plans.

Zur Sicherung sind selbstverständlich bauliche und rechtliche Maßnahmen erforderlich, die sich aber außerhalb des planungsrechtlichen Rahmens bewegen.

32 Niederschlagswasserentsorgung

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

Planungsabsichten bestehen in diesem Bereich unserer-seits nicht.

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

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

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

33 Abfallentsorgung

[Rechtsgrundlage]

Der in der Begründung zum B-Plan im Kapitel 6.8 Wirtschaft/Infrastruktur, Seite 30, Pkt. 100 benannte aufgeführte Textteil zur Abfallentsorgung entspricht unserer Stellungnahme vom 19.01.2022 und bleibt weiterhin gültig.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

34 Straßenbeleuchtung

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

Generell ist zu sagen, dass sich die Stadt nur für die Beleuchtung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze verantwortlich zeichnet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

[...] Beleuchtungsplanungen sind beim Betreiber in den einzelnen Stufen vorlage- und zustimmungspflichtig.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

35 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Durch die Lage des Vorhabens in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf sind die dort geltenden gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke zu beachten und einzuhalten.

- 1 So ist entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf vom 08. März 2004, § 4, Pkt. 27 in der Zone III B das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen verboten, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straße in Wassergewinnungsgebieten beachtet werden.
- 2 Dem entsprechend ist unter anderem nach § 4, Pkt. 26 nur eine oberflächige Versickerung des auf Straßen, Plätzen und Wegen anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden) zulässig.
- 3 Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit rechnerischem Nachweis der Regenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- 4 Die Versiegelungen der Flächen sollte möglichst gering gehalten werden, um die natürliche Niederschlagswasserversickerung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Diese Inhalte der Stellungnahme sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen bzw. werden im Zuge der Vorhabenplanung und -genehmigung bzw. der Realisierung beachtet.

Die nachrichtliche Übernahme der Verordnung weist in einem für die Bauleitplanung ausreichendem Maße auf diesbezüglich geltende Regelungen hin.

Die Minimierung der Versiegelung ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB ohnehin elementares Paradigma der Bauleitplanung.

36 Anlage eines Amphibiengewässers

Bezüglich Punkt 5.7 Grünordnerische Planung:

Da die Zuweisung von Zusatzfunktionen zu bestehenden künstlichen Gewässern (hier: vorgesehenes Amphibiengewässer) einer vorherigen eingehenden Prüfung bedarf und entgegen der angedachten Bestimmung stehen kann, ist von pauschalen Zuweisungen Abstand zu nehmen.

Der folgende Satz ist ersatzlos zu streichen: „Auch bei der Ausführungsplanung kann diesem Teich die Funktion des Auffangs / der Versickerung von Niederschlagswasser zugedacht werden.“

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Eine „Kann“-Aussage ist nach dem Verständnis der Gemeinde eher als Gegenteil einer pauschalen Zuweisung aufzufassen.

Wie in der Stellungnahme ausgeführt, ist dies zumindest unter Prüfungsvorbehalt denkbar.

Die in der Stellungnahme benannte Passage wird nicht ersatzlos gestrichen, sondern um den Prüfungsvorbehalt ergänzt.

Die Begründung wird ergänzt.

37 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Anmerkung zu Punkt 4 Planungskonzept

Bezüglich der Erweiterung des Werkstattbaus ist auf Beachtung und Einhaltung der geltenden Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu achten, insbesondere in Bezug auf die Lage im Wasserschutzgebiet

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

38 Abfall und Bodenschutz

[Hinweise zu Genehmigung und Ausführung]

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

39 Immissionsschutz

Keine weiteren Hinweise.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

40 Besonderer Artenschutz / CEF-Maßnahmen

Die CEF- Maßnahmen (für Fledermäuse und Star) werden von der uNB akzeptiert.

Da diese jedoch zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung (gemeint ist der Zeitpunkt der tatsächlichen Quartierbeseitigung) wirksam sein müssen, sind die vorgeschlagenen Kastenquartiere (8 Fledermauskästen) pauschal in ausreichendem Zeitabstand vor der Quartierinanspruchnahme (mindestens ein halbes Jahr). wie im AFB (Seite 19) beschrieben, anzubringen (Worst-Case-Ansatz).

Der Abriss selbst ist dann, wenn dieser außerhalb der Aktivitäts- und Wochenstubenzeit (Fledermäuse) erfolgen soll (siehe AFB zum B-Plan vom 01/2023, Seite 12, Punkt 4.1.3) lediglich durch eine entsprechend erfahrene, sachverständige Person zu begleiten, welche unmittelbar vor dem Abriss die jeweiligen Objekte auf anwesende Fledermäuse kontrolliert.

Anderenfalls (bei Abrissbeginn innerhalb der Aktivitäts- und Wochenstubenzeit von Fledermäusen) sind genaue Bestandsaufnahmen zu den Wochenstubenzeiten vor dem Abriss unumgänglich, um festzustellen, ob Quartiere vorhanden sind. Dies kann unter Umständen zu baulichen Verzögerungen führen.

Die o.g. Ausführungen betreffen neben den „Fledermäusen“ ebenso die Brutvogelart „Star“:

Die erforderliche CEF-Maßnahme umfasst hier beim „Star“ die Anbringung von 10 geeigneten Nistkästen in entsprechend geeigneten Lebensräumen der Umgebung (siehe AFB, Seite 20, Punkt 5.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), pauschal in ausreichendem Zeitabstand (mindestens ein halbes Jahr) vor der Quartierinanspruchnahme, welche durch Fällung von potentiellen Höhlenbäumen sowie durch Abriss von Gartenlauben erfolgt.

Anderenfalls sind bei Baumfällungen bzw. bei Abriss der Gartenlauben innerhalb des Brut- und Aufzuchtzeitraumes genaue Bestandsaufnahmen / Kartierungen vorab unumgänglich, um festzustellen, ob Lebensstätten vorhanden sind. Dies kann unter Umständen zu baulichen Verzögerungen führen.

Die Standorte der angebrachten Kästen (Fledermaus und Star) sind langfristig zu sichern und der uNB mitzuteilen.

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

Die Begründung wird ergänzt.

41 Externe Ausgleichsmaßnahme

Die uNB stimmt der externen Ausgleichsmaßnahme bezüglich des Ausgleichs für Boden und Biotope in der

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Gemeinde Neuhausen zu (Gehölzpflanzung: ca. 2.000m², Gemarkung Klein Döbbern, Flur 1, FS 319).

Mit der Unteren Forstbehörde (Oberförsterei Cottbus) ist zu klären, ob es sich hier bei der geplanten Gehölzpflanzung eventuell um eine Erstaufforstung handelt, die in Folge durch die Forstbehörde genehmigt werden muss.

Der aktuelle Erlass zu den gebietseigenen Gehölzen lautet: „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in freier Natur“, Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 02.12.2019. Dieser ist bei der Auswahl der Gehölzarten anzuwenden.

Die rechtliche Sicherung der externen Pflanzfläche ist vor Satzungsbeschluss zu vollziehen (städtebaulicher Vertrag oder Eintragung einer dinglichen Sicherung ins Grundbuch) und der UNB nachzuweisen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden Bestandteil vertraglicher Regelungen.

Stadtverwaltung Cottbus, FB 72 Umwelt und Natur zum 3. Entwurf i. d. F. November 2024

42 Trinkwasserschutz

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

Zustimmung mit folgenden Forderungen (F) und Hinweisen (H):

Untere Wasserbehörde (uWB)

Seitens der Unteren Wasserbehörde (UWB) bestehen zum Entwurf keine Einwände oder grundsätzlich Bedenken. Folgende Hinweise sind bei der Planaufstellung und Realisierung des Bauvorhabens zu beachten:

H1) Durch die Lage des Vorhabens in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf sind die dort geltenden gesetzlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke zu beachten und einzuhalten.

H2) Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf, § 4, Pkt. 27 in der Zone IIIB das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen verboten, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straße in Wassergewinnungsgebieten beachtet werden.

H3) Dem entsprechend ist unter anderem nach § 4, Pkt. 26 nur eine oberflächige Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers des auf Straßen, Plätzen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden) zulässig.

H4) Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis mit rechnerischem Nachweis der Regenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Diese Inhalte der Stellungnahme können erst beim Betrieb der baulichen Anlagen beachtet werden.

S. Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung bzw. Rnrm. 65 und 100 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024.

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

Diese Inhalte der Stellungnahme werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet.

HS) Die Versiegelungen der Flächen sollten möglichst gering gehalten werden, um die natürliche Niederschlagswasserversickerung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

H6) Anfallendes Niederschlagswasser gilt gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG als Abwasser, welches gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne die Vermischung in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Grundsätzlich ist anfallendes Niederschlagswasser in Brandenburg gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG zu versickern, sofern sonstige Belange dem nicht entgegenstehen und keine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist.

Aufgrund der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bzw. 0,8 sind ausreichend Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser in der Planung mit einzukalkulieren.

H7) Es ist ein Entwässerungskonzept für das B-Plan-Gebiet zu erstellen. Dabei sind die Einschränkungen; gemäß der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus Sachsendorf, zur oberflächigen Versickerung von Straßen, Plätzen und Wegen über die belebte Bodenzone zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist durch die Lage im Trinkwasserschutzgebiet eine erhöhte Besorgnis einer Grundwasserschädigung gegeben.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Für den hier gegenständlichen B-Plan-Entwurf gilt diesbezüglich grundsätzlich bereits § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (sog. „Bodenschutzklausel“), s. dazu einleitend in Kapitel 6.6.4 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024.

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

S. Hinweis Nr. 2 auf der Planzeichnung bzw. Rnrn. 65 und 100 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024.

Die Festsetzungen des B-Plans stehen dem nicht entgegen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden bei der Vorhabenplanung beachtet.

Es bestehen keine Hinweise darauf, dass Entwässerung eine bauleitplanerische Intervention erfordert. S. dazu bereits Rn. 179 i. V. m. Rnrn. 155 u. 156 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die im hier gegenständlichen B-Plan zulässigen Nutzungen bergen ggü. den im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandenen diesbezüglich keine besonderen Gefahren.

43 Weitere Hinweise

H8) Die Begrünung von Dachflächen und der gleichzeitige Einsatz von Solaranlagen auf den Dächern schließt sich nach dem Stand der Technik nicht aus. Durch Dachbegrünungen können die Niederschlagsabflüsse verringert werden.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Abwägung ist bereits getroffen worden. Siehe dazu bereits Rnrn. 49 u. 109 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024.

Letztendlich läuft diese Regelung des B-Plans darauf hinaus, dass sich bei den von dieser Festsetzung betroffenen Vorhaben zwischen Dachbegrünung oder PV-Nutzung entschieden werden muss. Aufgrund der gem. § 2 EEG im „überragenden öffentlichen Interesse“ liegenden Versorgung mit Erneuerbaren Energien i. V. m. den nicht zwangsläufig kritischen Bodenverhältnissen ist die Abwägungsentscheidung wie vorliegend erfolgt.

Die Begründung wird den Aspekt erwähnen, da es in Grenzfällen durchaus denkbar ist, dass die Standortbedingungen auf dem Baugrundstück zusätzliche Maßnahmen erfordern können.

Die Begründung wird ergänzt.

H9) Bautätigkeiten am Kanalnetz sind entsprechend § 71 BbgWG i.V. mit § 60 Abs. 4 WHG bei der uWB rechtzeitig einen Monat vor Baubeginn anzuzeigen.

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

44 Altlasten

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uABB)

HI) zu Begründung, Pkt. 7.2.4.3.2
Ausgleichsmaßnahmen:

Bei der im Osten der Ausgleichsfläche Nr. 1 befindlichen Altlastenverdachtsfläche handelt es sich um eine Güllehochlagerfläche. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uABB) liegen keine Untersuchungsergebnisse vor.

Ob diese Fläche aufgrund des Altlastenverdachtes als Ausgleichsfläche geeignet ist, kann die uABB nicht beurteilen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Stoffe, die in solchen Ablagerungen auftreten, bergen i. d. R. keine unmittelbaren Gefahren für den Menschen. Die Fläche ist nach Beendigung der Lagerung (wieder) landwirtschaftlich genutzt worden.

Die Eignung der Flächen ist im Nachgang zu dieser Beteiligung mit den zuständigen Behörden genauer geprüft und im Ergebnis festgestellt worden.

Es stehen einer Realisierung keine natur- oder bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Gleichwohl erfordert dies genaueres Augenmerk bei der Maßnahmenüberwachung, da anderenfalls die zulässigen Eingriffe nicht umfänglich kompensiert würden.

Die Begründung wird ergänzt.

45 Naturschutz und Landschaftspflege – Maßnahme Amphibiengewässer

Untere Naturschutzbehörde (uNB)

F1) zu Begründung, S. 19:

Folgende zwei Sätze sind zu streichen:

- » „Auch bei der Ausführungsplanung kann diesem Teich die Funktion des Auffangs- / der Versickerung von Niederschlagswasser zugeordnet werden. Eine Inanspruchnahme solcher Option muss aber mit den zuständigen Behörden erarbeitet werden, damit kein Konflikt mit der primären, naturschützenden Funktion entsteht.“

Begründung:

Da der Amphibienteich als Ausgleichsmaßnahme für die Entnahme von Lebensräumen besonders geschützter Amphibienarten anzulegen und zu erhalten ist, ist die Einleitung von Oberflächenwasser unzulässig, um den Eintrag von Schadstoffen (vgl. S. 42, Rd.-Nr. 156, letzter Absatz) und damit eine Verletzung oder Tötung der Tiere und eine Beschädigung oder Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und somit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sicher auszuschließen (Vermeidungsgrundsatz i.S.d. Eingriffsregelung / Funktionsfähigkeit von Ausgleichsmaßnahmen).

Der Amphibienteich ist als solcher ganzjährig zu erhalten und muss zur Vermeidung des Trockenfallens abgedichtet sein. Damit entfällt seine Funktion für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Einleitung von Oberflächenwasser ist auch unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen kritisch zu sehen. Weitere Hinweise sind der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zu entnehmen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Teich soll vorrangig dem Bereitstellen eines geeigneten Biotops dienen, weshalb herausgestellt wird, dass eine Versickerung dann nicht zielführend ist.

Es ist aus Sicht der Stadt Cottbus/Chósebus aber weiterhin sinnvoll – wenn nicht gar geboten – dass eine Speisung durch Niederschlagswasser nicht ausgeschlossen ist. Dass dieses hier weitgehend unbelastet sein muss, war im Kontext als Selbstverständlichkeit angenommen worden; die Begründung wird auch dies noch einmal herausstellen.

Diese Auffassung resultiert aus der Tatsache, dass

- es im Zuge längerer Trockenperioden zu erhöhten Verdunstungen kommen kann;
- diese in irgendeiner Art kompensiert werden müssen, um den Biotop nicht zu gefährden;
- die Zuführung von Oberflächen- oder Trink-, also letztendlich Grundwasser, aber konfliktbehaftet sein kann (vgl. entsprechende Verfügungen zum Entnahmeverbot in der Region während der vergangenen Sommer).

Der Stadt Cottbus/Chósebus bleibt angesichts dessen nichts weiter übrig, als solch eine Bewirtschaftungsmaßnahme zumindest im Rahmen des Möglichen und Wünschenswerten zu skizzieren

Eine Versickerung ist gemäß der Bestimmungen zum Trinkwasserschutzgebiet nicht zwingend geboten, sondern in bestimmten Tatbeständen nicht verboten. Dessen Bestimmungen stehen dem also nicht entgegen.

Der Hinweis Nr. 2 (Rn. 65 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. November 2024) ist

diesbezüglich nicht korrekt formuliert und wird entsprechend geändert.

Die Begründung wird geändert und ergänzt.

46 Naturschutz und Landschaftspflege – Maßnahme Versiegelungsausgleich

F2) zu Begründung, S. 51:

Unter dem Punkt 7.2.3.1.1 ist die Flächengröße im Satz 1 wie folgt zu ändern:

Der Verlust der Bodenfunktionen und die damit verbundene erhebliche Beeinträchtigung ist für eine zusätzliche zulässige Grundfläche in Höhe von ca. 3.540 qm festzustellen.

Begründung:

In Bezug auf den Punkt 7.2.3.1.1. der Begründung ist für den Verlust von Bodenfunktionen im 8.900 qm großen Mischgebiet mit 0,4 GRZ und der gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO möglichen und anzunehmenden Erhöhung der Grundfläche um bis zu 50 % von einer insgesamt erreichbaren GRZ von 0,6 auszugehen.

Demzufolge ergibt sich mit Umsetzung des Bebauungsplanes für das Mischgebiet eine maximale Endversiegelung von 5.340 qm ($8.900 \text{ qm} \times 0,6 = 5.340 \text{ qm}$).

Unter Berücksichtigung der bestehenden Versiegelung des zum Abriss vorgesehenen Kleingartengebietes von 1.800 qm ergibt sich eine Neuversiegelung von 3.540 qm, die durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss ($5.340 \text{ qm} - 1.800 \text{ qm} = 3.540 \text{ qm}$).

F3) zu Begründung, S. 55-57:

Die Erbringung des Ausgleichs durch flächige Gehölzpflanzungen auf den vorgeschlagenen Flächen wird zugestimmt.

Unter Punkt 12.5 der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung ist hierfür ein Kompensationsfaktor von 2,0 vorgesehen und im Bebauungsplan anzuwenden.

Demzufolge werden für die Neuversiegelung flächige Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von 7.080 qm notwendig ($3.540 \text{ qm} \times 2,0 = 7.080 \text{ qm}$).

Ausgleichsfläche 1 (Gemarkung Gallinchen, Flur 1, Flurstück 313, TF ca. 4.100 qm):

Fachgerechte Durchführung einer flächigen Gehölzpflanzung mit gebietseigenen Gehölzen entsprechend dem aktuellen Gehölzerlass Brandenburg zur Entwicklung eines naturnahen Saumbiotops und Extensivierung der Bodennutzung. Die Gehölzfläche ist durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen.

Für die Gehölzfläche ist eine Fertigstellungspflege über 1 Jahr und eine Entwicklungspflege über 4 Jahre erforderlich. Jeweils am Ende der Zeiträume ist eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Alternativ zur flächenhaften Gehölzpflanzung ist die dauerhafte Umwandlung der Ackerfläche in artenreiches und extensiv genutztes Grünland und Sicherung als solches möglich. Der Kompensationsfaktor beträgt hierfür ebenfalls 2,0.

Die zulässige Grundfläche ist ein stehender Rechtsbegriff und ist in § 19 Abs. 2 BauNVO definiert. Sie bemisst sich nach der festgesetzten GRZ. Die Übernahme der Aussage der Stellungnahme wäre unkorrekt.

Die durch Nebenanlagen zulässige Überschreitung muss sich nicht zwingend als (Voll-) Versiegelung manifestieren. Der Gesetzgeber sieht dies grds. ebenfalls so.

Gleichwohl stimmt die Gemeinde im hier gegenständlichen Fall damit überein, dass eine Inanspruchnahme der Überschreitung in Form von Versiegelungen sehr wahrscheinlich ist.

Dies gilt gerade auch mit Blick auf den erwartbaren Zuschnitt der künftigen Baugrundstücke, aufgrund dessen die Freiraumgestaltung i. d. R. vergleichsweise intensiv ausgeprägt sein wird.

Zusätzlich sind die Ausgleichsflächen nicht zu 100 % für eine Bepflanzung verfügbar.

Detailliert betrachtet:

- Die im Plan vorgesehenen Ausgleichsflächen haben ein Flächenpotenzial von (Ausgleichsfläche 1 mit 2.838 m^2 + Ausgleichsfläche 2 mit 1.901 m^2) insgesamt 4.739 m^2 .
- Damit ist gemäß den Maßstäben der Stellungnahme (Kompensationsfaktor 2,0) eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme durch zusätzliche Vollversiegelungen i. H. v. $2.369,5 \text{ m}^2$ abgedeckt.
- Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen i. H. v. 1.819 m^2 dürfen im MI somit $4.118,5 \text{ m}^2$ voll (!) versiegelt werden.
- Dieser Wert ist im MI bei einer GRZ von 0,4702 ($4.188,5 \text{ m}^2 \div 8.907 \text{ m}^2$) erreicht.
- Dies entspricht dem 1,1756-fachen der festgesetzten GRZ von 0,4 ($0,4702 \div 0,4$), also ziemlich genau 17,5 %.

Gerundet schlüsselt sich dies wie folgt auf:

- Fläche MI $\times$ GRZ:
 $8.900 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.560 \text{ m}^2$
- Überschreitung 17,5 % der GRZ ($0,4 \times 0,175$) = 0,07
 $8.900 \text{ m}^2 \times 0,07 \approx 620 \text{ m}^2$
- Addition beider Werte.
 $3.560 \text{ m}^2 + 620 \text{ m}^2 = 4.180 \text{ m}^2$
- Neuversiegelung abzüglich Bestand:
 $4.180 \text{ m}^2 - 1.800 \text{ m}^2 = 2.380 \text{ m}^2$
- Kompensationsbedarf 1:2:
 $2.380 \text{ m}^2 \times 2 = 4.760 \text{ m}^2$

Bzw. kürzer: $(0,4 \times 1,175 \times 8.900 \text{ m}^2 - 1.800 \text{ m}^2) \times 2 \approx 4.770 \text{ m}^2$.

Gemittelt beträgt der Kompensationsbedarf also ca. 4.765 m^2 ; liegt 26 m^2 (entspricht ≈ 5 Promille) über der

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch ein entsprechendes Fachbüro zu planen und durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten.
Die untere Naturschutzbehörde ist einzubeziehen.

verfügbaren Ausgleichsfläche und außerhalb des für die Bauleitplanung relevanten Spektrums.

Demzufolge ist eine Überschreitung i. H. v. 0,07 bzw. 17,5 % der festgesetzten GRZ mit den bereits enthaltenen Maßnahmen abgedeckt.

Die Planunterlagen werden geändert:

Die Begründung wird diese Betrachtung – gerundet – übernehmen.

Die Überschreitung wird begrenzt.

Der Gesetzgeber erlaubt eine allgemeine Regelung der Überschreitung ohne besondere Bedingungen.

Die Gemeinde deckelt die zulässige Überschreitung im MI daher auf einen Wert, bei welchem gesichert ist, dass das drohende Kompensationsdefizit von $\approx 575 \text{ m}^2$ (bzw. 325 m^2 bei geeigneter Heckenpflanzung im Plangebiet) gesichert vermieden werden kann. Dies ist – in Anlehnung an den § 19 Abs. 4 BauNVO bei einer Überschreitung i. H. v. 17,5 vom Hundert der Fall.

Durch die Neuregelung wird der Wesensgehalt der Planung nicht verändert.

Der Umgang mit dem Altlastenverdachtsstandort (Güllehochlagerfläche) ist zu klären.

Die Fläche des Altlastenverdachtsstandortes kann ohne Klärung nicht als Ausgleichsfläche berücksichtigt werden.

Ausgleichsfläche 2 (Gemarkung Döbbern, Flur 1, Flurstück 319, TF ca. 2000 qm):

Der Untere Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus hat keine Einwände gegen die Durchführung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend Rd.-Nr. 209 auf Seite 57 der Begründung.

Die Gehölzfläche ist durch Einzäunung vor Wildverbiss zu schützen.

Für die Gehölzfläche ist eine Fertigstellungspflege über 1 Jahr und eine Entwicklungspflege über 4 Jahre erforderlich. Jeweils am Ende der Zeiträume ist eine Abnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist durch ein entsprechendes Fachbüro zu planen und durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten.

Die untere Naturschutzbehörde ist einzubeziehen:

Da die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1 und der Ausgleichsfläche 2 quantitativ voraussichtlich nicht ausreichend sind, sind etwa 1.000 qm weitere flächige Gehölzpflanzungen oder Anpflanzung von Einzelbäumen (Kompensationsverhältnis: 1 Laubbaum als Hochstamm mit StU 12–14 cm je 50 qm Versiegelungsfläche) durch ein Fachbüro zu planen und durch eine ökologische Baubegleitung fachlich zu begleiten.

Die untere Naturschutzbehörde ist einzubeziehen.

Möglich ist hier beispielsweise die ökologische Aufwertung des Waldrandbereiches unmittelbar südlich angrenzend an die Ausgleichsfläche 1 in Ergänzung der Anlage und Entwicklung einer artenreichen und extensiv genutzten Grünlandfläche auf dem bestehenden Acker.

Siehe dazu lfd. Nr. 44 dieser Zusammenstellung.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Die Erhaltungsmaßnahmen werden in der Begründung wiedergegeben.

Die Begründung wird ergänzt.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme wird gem. obiger Ausführungen nicht erforderlich sein.

47 weitere Hinweise

Der Gehölzerlass Brandenburg wurde zwischenzeitlich neu erlassen.

Zitat:

» Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024“ (ABl. 2024 S. 667).

Dieser Erlass ist bei der Auswahl der Gehölzarten für die externen Ausgleichsmaßnahmen in der freien Landschaft zu beachten.

H1) zu Begründung, S. 20, Rd.-Nr. 49:

In dem Satz „Als „verfügbare Dachfläche“ in diesem Sinn gilt die Fläche, die nicht durch Terrassen, Solaranlagen und andere technische Anlagen, Öffnungen o. dgl. in Anspruch genommen wird und ... „ist das Wort „Solaranlagen“ zu streichen.

Begründung:

Die Begründung von Dächern und die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen schließen sich nicht gegenseitig aus. Vielmehr potenziert sich die positive Wirkung für die Umwelt und es entstehen wertvolle Synergieeffekte (nachhaltige Energiegewinnung, Niederschlagswasserrückhaltung, biologische Vielfalt; Abkühlung von Gebäuden ...). Gründächer mit Solaranlagen werden vielfach gebaut.

H2) zu Begründung, S. 54, Pkt. 7.2.4.1 Vermeidung:

Zusätzlich ist aufzunehmen:

Das Verbot des Abschneidens- und der Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist zu beachten.

H3) zum B-Plan:

Unter dem Punkt „Hinweise“ ist in Nummer 4 die Bezeichnung des Flurstückes (320) falsch.

Es müsste 319 oder 319 TF heißen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Begründung wird ergänzt.

Siehe dazu lfd. Nr. 43 dieser Zusammenstellung.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der allgemeine Artenschutz nach § 39 BNatSchG muss unabhängig von den Regelungen des B-Plans beachtet werden.

Es handelt sich aber nicht um eine aktive bauleitplanerische Vermeidungsmaßnahme, weshalb ein Hinweis darauf an anderer, geeigneterer Stelle erfolgt.

Die Begründung wird ergänzt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Planzeichnung wird geändert.

Abwägung über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Nachfolgend sind die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit abwägungsrelevantem Inhalt behandelt.

Regionalverband der Kleingärtner zum 2. Entwurf i. d. F. 14.04.2023

48 Bezug zu bereits abgegebenen Stellungnahmen

Zum 2. Entwurf wie o.g. erklärt sich der Regionalverband der Kleingärtner e.V. Cottbus und Umgebung wie folgt:

Zunächst verbleibt es im Wesentlichen bei den bisherigen Erklärungen des Regionalverbandes vom 27.02.2020 und vom 19.01.2022.

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

Die hier benannten Stellungnahmen waren Gegenstand des Abwägungs- und Offenlagebeschlusses vom 26.04.2023 (IV-026/23 StVV). Über deren Inhalte bzw. den Umgang damit wurde bereits entschieden.

Die dort hervorgebrachten Hinweise sind in die Erarbeitung der hier behandelten Entwürfe eingeflossen, sofern sie planungsrechtliche Relevanz besessen haben.

49 Umfang der Inanspruchnahme

Zum 2. Entwurf vom 14.04.2023 im Weiteren wie folgt: Im Impressum des Entwurfs auf Seite 2 wird bestätigt, dass betroffene Kleingartenanlagen auf dem Grundstück, Flurstück 694/2, dem Flurstück 1974 (teilweise) und dem Flurstück 1975 (teilweise) insgesamt lediglich 17 Kleingärten betroffen sind.

Weitere Kleingartenflächen und Gemeinschaftsflächen werden insoweit nicht in Anspruch genommen.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

50 Problem der mehrfachen Kündigung

Daher sind die schon seit Jahren wiederholten Kündigungen der Zwischenpachtverträge über die entsprechenden gesamten Grundstücke rechtswidrig, wird von der Möglichkeit von Teilkündigungen nicht Gebrauch gemacht. Mehrfache Kündigungen in der Vergangenheit haben vor dem Landgericht Cottbus bislang keinen Bestand gehabt.

Auch die neuerliche Kündigung, die im landgerichtlichen Verfahren, [Aktenzeichen] zur Entscheidung ansteht, hat nach Hinweis der Richterinnen am Landgericht [...], ebenso wenig Hoffnung auf Erfolg (siehe Anlage 1).

Bewertungszeitraum ist hier der Zeitpunkt der Kündigungserklärung.

Unabhängig hiervon ist mit der Entwurfserweiterung vom 14.04.2023 auch die Rechtsmeinung gestützt, dass die entsprechenden Kündigungen zuzeitig erfolgten.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Mit dem in der Stellungnahme hervorgebrachten Sachverhalt sind keine Belange verknüpft, auf die der B-Plan Einfluss nehmen / reagieren könnte.

51 Befürchtung der Entstehung einer Brache

Rechtliches Ziel ist es, dass nicht erneut eine Situation eintritt, wie mit dem Kleingartenverein „Abendfrieden“ neben der BTU Cottbus gelegen, wo 8 Jahre nach der Kündigung und dem Verjagen der Kleingärtner durch den Grundstückseigentümer, noch immer nichts geschehen ist. Noch immer dürfte hier eine Brache unnütz Bestand haben. Gerade dies will die

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich kann nie gänzlich ausgeschlossen werden, dass die in der Stellungnahme geäußerte Befürchtung eintritt.

Der Gemeinde liegt zum Zeitpunkt eine hinreichend verfestigte Entwicklungsabsicht vor, um die

Rechtsprechung bis zum Bundesgerichtshof jedoch vermeiden.

Befürchtung als nicht allzu wahrscheinlich zu beurteilen.

52 Konfliktrichtigkeit der geplanten Inanspruchnahme von Kleingärten

Richtig wird im Entwurf festgehalten (Seite 6), dass die geplante Inanspruchnahme von gegenwärtig als Kleingärten genutzten Flächen konfliktrichtig ist und unter Berücksichtigung gegenseitiger Belange geklärt werden muss, denn das Weiterbestehen außerhalb des Planungsgebietes ist hinsichtlich der Kleingärten ebenso Planungsziel.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Das Planungsziel ist genaugenommen, dass die angrenzende Kleingartennutzung durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Das Weiterbestehen kann nur durch eine Einbeziehung in den Geltungsbereich und entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Die Begründung wird geändert.

53 Abwicklung der Kündigung

Aus diesem Grunde hat der Regionalverband für den Fall, dass die als Kleingärten genutzten Grundstücksflächen alsbald in einem Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll (§ 9, Abs. 1, Ziff. 5) BKleingG, einen Vertragsentwurf über die bedingte einvernehmliche Abwicklung von kleingärtnerischen Nutzungen zwischen [dem Flächeneigentümer], dem Regionalverband und dem betroffenen Kleingartenverein vorgeschlagen, der alle wesentlichen Regulierungsnotwendigkeiten enthält, insoweit die Bedingungen des (§ 9, Abs. 1, Ziff. 5) BKleingG eintreten (siehe Anl. 2). Hier ist insbesondere auf die Kommentierung zum BKleingG § 9, Abs. 5, Rd. Nr. 28 ff zu verweisen.

Der Kommentar nach Mainczyk/Nessler zum BKleingG, 12. Auflage macht sehr deutlich was das o.g. Merkmal „alsbald“ aus rechtlicher Sicht bedeutet. Rand Nr. 31 zu § 9 im o.g. Kommentar stellt klar: „Im Fall der unmittelbaren Nutzungszuführung ist das Merkmal „alsbald“ als erfüllt anzusehen, wenn der Grundstückseigentümer erkennbare Vorbereitungen für die Durchführung des Vorhabens getroffen hat, d.h. konkret einen Architekten / Bauunternehmen beauftragt hat, das Bauvorhaben auszuführen, und zwar unmittelbar nach Ablauf der Kündigungsfrist und Räumung der Anlage, und die Finanzierung des Vorhabens sichergestellt ist. Die Sicherstellung der Finanzierung kann durch eine entsprechende Erklärung des Kreditinstitutes nachgewiesen werden.“ [Einzelheiten zu Rechtsstreit]

Es ist löblich, dass insoweit der 2. Entwurf von der Einhaltung des BKleingG ausgeht und insoweit entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen sind, u.a. wegen des Entschädigungsanspruches, aber auch wegen anderer inhaltlicher und organisatorischer Fragen, wie sie der Entwurf des Abwicklungsvertrages des Regionalverbandes hergibt.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um verschiedenen Rechtsbereiche, deren Berührungspunkte eindeutig geregelt sind (s. im vorliegenden Fall v. A. § 1 Abs. 6 Nr. 3 u. 7a BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nrn. 4 u. 5 BKleingG).

Auch die vorangegangenen Planungsphasen haben die gesetzlichen Regelungen des BKleingG weder ignoriert noch negiert.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG führt als (in der Stellungnahme nicht beachteten) weiteren Zulässigkeitsfall ebenso aus:

» [...] die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Vorbereitung oder die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern [...]

Bei vorliegender Rechtsverbindlichkeit des B-Plans werden derartige Sonderkonstellationen ohnehin abgelöst durch § 9 Abs. 1 Nr. 4 BKleingG:

» wenn [...] planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist [...]

Die Zulässigkeit einer Kündigung von Kleingartenanlagen ist, sofern diese von einem B-Plan-Verfahren erfasst werden, demnach klar vom Stand des Planverfahrens abhängig. Die Bestimmungen des BKleingG zur Kündigung sind daher für die Inhalte der Bauleitplanung nicht von Belang.

54 „keine“ mangelnde Nachfrage von Kleingärten

Grundsätzlich ist klarzustellen, dass es offensichtlich neben der Sache ist, wenn im 2. Entwurf erneut von mangelnder Nachfrage von Kleingärten die Rede ist. An dem ist es nicht. Hier ist an die Seite 15 der Lausitzer Rundschau vom 08. März 2023 zu erinnern, die auf einer Zeitungsseite die Mangelware Kleingärten darstellt und den Leerstand hier faktisch bei Null sieht.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Bzgl. der Nachfrage nach Kleingärten ist in Rn.111–114 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. 14.04.2023 umfassend eingegangen worden.

55 Gemeinschaftseinrichtungen

Bezüglich der Definition der Gemeinschaftseinrichtungen im Kleingarten, dürfte nicht das Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus maßgeblich sein, sondern das BKleingG.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Der im Kleingartenentwicklungskonzept (KEK) verwendete Begriff „Gemeinschaftsanlagen“ ist nicht deckungsgleich mit dessen rechtlicher Definition durch das BKleingG. Dies ist dort, wie auch in Rn. 113 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. 14.04.2023 dargelegt, herausgestellt worden.

Für das mit dem KEK verfolgte Ziel ist eine wie auch immer geartete Legaldefinition des Begriffs zudem unerheblich. Die Stadt Cottbus/Chósebus hat sich für den im KEK definierten Begriffsumfang als Beurteilungsmaßstab entschieden.

56 Ausbleibende kleingärtnerische Nutzung

Hinsichtlich der ausbleibenden kleingärtnerischen Nutzung in einzelne Kleingärten des Planungsgebietes und darüber hinaus, ist daran zu erinnern, dass ein derartiger Zustand die Autohaus Schulze GmbH verursacht hat, indem es 58 Kleingärtnern rechtswidrig anbot, gegen eine minimale Entschädigung ihren Kleingarten zu verlassen, was mit einer einstweiligen Verfügung des Gerichtes verhindert werden musste, da ohnehin nur 17 Kleingärten von der Maßnahme betroffen sind.

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Aus der Stellungnahme geht nicht hervor, worauf sich die Aussage bezieht.

Ungeachtet dessen sind mit dem in der Stellungnahme hervorgebrachten Sachverhalt keine Belange verknüpft, auf die der B-Plan Einfluss nehmen / reagieren könnte.

57 Stellplätze und Zufahrten

Am Bestand von PKW – 30 Stellplätzen sollte es verbleiben. Anderes ist den Kleingärtnern nicht vermittelbar.

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

S. Rn. 115 des hier gegenständlichen Begründungs-Entwurfs i. d. F. 14.04.2023.

Im Übrigen ist genauer klarzustellen, wie die Trennung der separaten Einfahrt für die Kleingartenanlage und eine weitere separaten Einfahrt für das Planungsgebiet, auch in Betracht der eventuellen Bebauungsphase gestaltet werden kann. Anderenfalls ist die kleingärtnerische Nutzung auch außerhalb des Planungsgebietes, wesentlich gestört.

Diese Inhalte der Stellungnahme können nicht berücksichtigt werden.

Die Planunterlagen werden nicht überarbeitet.

Die bestehende Einfahrt ggü. Chausseestraße 65a kann wie bisher genutzt werden. Die bedingten Festsetzungen des B-Plans garantieren, dass dies für die Dauer des Fortbestehens der südlich des Plangebiets gelegenen KGA-Parzellen möglich ist.

Eine zusätzliche Zufahrt ausschließlich zu Kleingärten ist nicht vorgesehen.

58 Entschädigung

Für den Fall, dass der Bebauungsplan Verwirklichung findet, hat die Autohaus Schulze GmbH beim Regionalverband den Antrag zu stellen, die Bewertung

Diese Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

der einzelnen Kleingärten (Aufbauten, Anpflanzungen und Gemeinschaftseinrichtungen), nach dem BKleingG durch entsprechende Bewerber des Verbandes zu realisieren.

Werden die rechtlichen Anforderungen an die Realisierung des § 9, Abs.1, Ziff. 5 BKleingG und die damit in Verbindung stehenden Interessen der Kleingärtner, insbesondere auch der entsprechenden Abfindung für die Entschädigung: ihrer Aufbauten und Anpflanzungen beachtet, wird der Regionalverband wohl nicht gegen den Bebauungsplan rechtlich vorgehen, gegen vorzeitige Kündigungen jedoch allemal.

Bei den Maßgaben zu Kündigung und Entschädigung handelt es sich um privatrechtlich zu treffende Vereinbarungen.

Auswirkungen auf ein laufendes B-Plan-Verfahren sind damit nicht verbunden; vielmehr setzt der Stand des B-Plan-Verfahrens die Rahmenbedingungen dafür (s. lfd. Nr. 53 dieser Zusammenstellung).

Regionalverband der Kleingärtner zum 3. Entwurf i. d. F. November 2024

59 Verweis auf bereits abgegebene Stellungnahme

Nach Prüfung des 3. Entwurfes vom November 2024 bleibt es bei unseren Stellungnahmen.

Diese Inhalte der Stellungnahmen, auf die Bezug genommen wird, sind bereits berücksichtigt und soweit relevant, Bestandteil der Planunterlagen.

Siehe dazu lfd. Nrn. 48 und 49 ff. dieser Zusammenstellung.