

Stadt Cottbus OT Gallinchen

Bebauungsplan Erschließungsstraße „Am Turm“

Abwägungsprotokoll gem. § 1 Abs. 6 BauGB

Behörden/Träger öffentlicher Belange Öffentlichkeit

Grundlage:	Verfahrensschritt	zweite Beteiligung
	Planfassung	Entwurf März 2006
	Aufforderung zur Stellungnahme am	22.08.2006
	Fristsetzung bis zum	22.09.2006
	Stellungnahmen berücksichtigt bis zum	29.09.2006
	Auslegung	vom 22.08.2006-22.09.2006

Übersicht

lfd. Nr.	Behörde/TÖB/Gemeinde	Abteilung/Dienststelle	Ort	Zustimmung	Abwägungs-relevante Hinweise
1	MIR/SenStadt	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL7	Cottbus	x	
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz/Spreewald	Planungsstelle	Cottbus	x	
3	Landesumweltamt	Regionalabteilung Süd Ref. RS4	Cottbus	x	x
4	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Abt. Bodendenkmalpflege	Cottbus	x	
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum	Abt. Praktische Denkmalpflege	Wünsdorf	x	
6	Zentraldienst der Polizei (ZDPol)	Land Brandenburg Kampfmittelbeseitigung	Wünsdorf	x	
7	Polizeipräsidium Frankfurt/O.	Schutzbereich Cottbus/Spre-Neiße	Cottbus	x	
8	Wehrbereichsverwaltung Ost		Strausberg	x	
9	Wasser- und Bodenverband "Oberland Calau"	Sitz Burg	Burg/ Spreewald	x	
10	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	Niederlassung Cottbus	Cottbus	x	
11	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Landentwicklung und Flurneuordnung	Luckau	x	
12	Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft		Berlin	x	
13	TLG Geschäftsstelle Cottbus	Liegenschaftsgesellschaft der Treuhandanstalt mbH	Cottbus	x	
14	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Verwaltungsaufgaben (Bundesvermögen)	Cottbus	x	
15	Vattenfall Europe Transmission		Berlin	x	
16	Verbundnetz Gas AG		Leipzig	x	
17	Deutsche Telekom AG NL 1 Dresden	aEinsatzgr. SuN Cottbus	Cottbus	x	
18	SpreeGas GmbH	Gesellschaft für Gasversorgung	Cottbus	x	x
19	LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG	Wasserversorgung und Abwasserbehandlung	Cottbus	x	x
20	Amt für Forstwirtschaft Peitz		Peitz	x	x
21	Landesbetrieb Straßenwesen		Cottbus	x	
22	Landkreis Spree-Neiße	Dienststelle Planungsamt	Forst	x	
23	Industrie- und Handelskammer Cottbus		Cottbus	x	
24	Handwerkskammer Cottbus		Cottbus	x	
25	Landesamt für Bauen und Verkehr	Außenstelle Cottbus	Cottbus	x	
26	envia	Mitteldeutsche Energie AG	Cottbus	x	x
27	Gemeinde Neuhausen/Spree	Bauamt	Neuhausen/Spree	x	

lfd. Nr.	Vertreter der Öffentlichkeit	Ort	Zustimmung	Abwägungs-relevante Hinweise
1	Bürger (Anwohner der Pazellenstraße)	Cottbus		x
2	Bürger	Cottbus	x	x
3	Bürger	Cottbus		x
4	Bürger	Cottbus		x

Behörden / Träger öffentlicher Belange

Umweltamt Stellungnahme vom 27.09.2006 Zeichen/Az/Reg.-Nr. RS4-272.54-B166/06	Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt
1. Die Planunterlagen wurden geprüft. Aus Sicht der einzelnen Fachreferate des Landesumweltamtes Brandenburg, Reginalabteilung Süd, ergeben sich keine veränderten Anregungen und Hinweise gegenüber unserer Stellungnahme vom 25.01.2006.	Die Hinweise der Stn. vom 25.01.2006 wurden in den Entwurf eingearbeitet, soweit sie die Festsetzungen des B-Planes betreffen. Die übrigen werden im Rahmen der Realisierung beachtet.
Gasversorgung Stellungnahme vom 15.09.2006 Zeichen/Az/Reg.-Nr. 00024790	Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt
Einwendungen/Hinweise/Anregungen	Stellungnahme
1. Sie erhalten unter der Leitungsauskunfts-Reg.Nr. 00022533 Auskunft über die Versorgungsanlagen der SpreeGas GmbH, die vom 15.09.2006 bis 14.03.2007 gültig ist. Im angegebenen Bereich sind folgende Anlagen der SpreeGas GmbH vorhanden: - Mitteldruckgasleitungen Für Nieder-, Mittel- und Hochdruckgasleitungen bis 4 bar gilt grundsätzlich: Rechtzeitig vor Baubeginn sind mit den von uns bestätigten Plänen die Zustimmung sowie konkrete Anweisungen zur Bauausführung einzuholen bei: Betriebsstelle Werben Burger Straße 20 03096 Werben Tel.: (035603) 7 90-0 Mit diesem Schreiben übermitteln wir Ihnen 1 Blatt Bestandspläne. Die "Richtlinie zum Schutz von Versorgungsanlagen der SpreeGas GmbH" liegt ihnen bereits vor. Wir weisen darauf hin, dass sich im Baubereich noch Gasleitungen anderer Versorgungsunternehmen befinden können.	Die vorhandenen Leitungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die übrigen Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.
Wasser- und Abwasser Stellungnahme vom 13.09.2006 Zeichen/Az/Reg.-Nr. KK/Fr. Geisendörfer 643040780	Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt
Einwendungen/Hinweise/Anregungen	Stellungnahme
1. Den Leitungsbestand hatten wir bereits mit unseren vorangegangenen Stellungnahmen an die Stadtverwaltung Cottbus <ul style="list-style-type: none"> • vom 20. Oktober 2004 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 	Die vorhandenen Leitungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die übrigen Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.

<p>und</p> <ul style="list-style-type: none"> vom 14. Januar 2005 zur Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans übergeben. Diese Leitungsinformationen und die Hinweise dieser Stellungnahmen sind weiterhin gültig. <p>Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung. In der Erschließungsstraße ist eine Trinkwasserleitung PE 63 verlegt. Eine ggf. erforderliche Verlängerung der Trinkwasserleitung bis zum Ende der Erschließungsstraße ist gegenwärtig nicht geplant und nicht im Investitionsplan der LWG eingeordnet. Ebenfalls ist eine Verlegung von Trinkwasseranschlussleitungen nicht vorgesehen.</p>	
<p>2. In der Erschließungsstraße ist keine Schmutzwasserkanalisation verlegt. Der mögliche Anbindepunkt ist der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. in der Gaglower Straße. Inwieweit ein Anschluss der kompletten Erschließungsstraße in freiem Gefälle möglich wäre, ist im Rahmen einer Fachplanung zu klären. Die Verlegung eines Schmutzwasserkanals in der Erschließungsstraße ist gegenwärtig nicht geplant und nicht im Investitionsplan der LWG eingeordnet</p>	<p>Die vorhandenen Leitungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die übrigen Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.</p>
<p>3. Die Ableitung von Niederschlagswasser der Straße ist nicht gesichert.</p>	<p>Das Niederschlagswasser wird seitlich versickert.</p>

<p>Forstwirtschaft Stellungnahme vom 05.09.2006 Zeichen/Az/Reg.-Nr. 1004-7026-31/554/06</p>	<p>Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt</p>
<p>1. Unsere Stellungnahme vom 01.09.2005 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Die betroffene Waldfläche ist durch den Vorhabenträgers zu quantifizieren und im Zuge eines Waldumwandlungsverfahrens eine Ersatzfläche zu benennen und aufzuforsten.</p>	<p>Die Stn. vom 01.09.2005 wurde im Entwurf zum B-Plan beachtet. Im Rahmen des Waldumwandlungsantrages, der ein vom B-Plan unabhängiges Verfahren darstellt, wird die betroffene Waldfläche quantifiziert.</p>

<p>Strom Stellungnahme vom 08.09.2006 Zeichen/Az/Reg.-Nr. T-NB-T-K 10046/06</p>	<p>Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt</p>
<p>Einwendungen/Hinweise/Anregungen</p> <p>1. Der vorhandene Leitungsbestand wurde in dem von Ihnen gekennzeichneten Bereich als Bestandsunterlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG dem Vorgang beigelegt. Auf den gemäß BauGB § 9 Absatz '1 Ziffern 12, 13 und 21 im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Ver-</p>	<p>Stellungnahme</p> <p>Die vorhandenen Leitungen wurden bei der Planung berücksichtigt. Die übrigen Hinweise werden bei der Realisierung beachtet.</p>

sorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der envia Netzservice GmbH zur Stellungnahme einzureichen. Insbesondere bei der technischen Planung der Erschließungsstraße bitten wir um Einbeziehung, da bei der Neueinrichtung von Straßen Lind Einfahrten bzw. Straßenverbreiterung hinsichtlich vorhandener Elektroanlagen eine gesonderte Abstimmung Zu Kabelschutzmaßnahmen oder notwendigen Kabelumlegungen mit der envia Netzservice GmbH, Servicecenter Hoyerswerda, Käthe- Niederkirchner- Straße 27 in 02977 Hoyerswerda, erforderlich ist.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist der envia Netzservice GmbH zu erteilen.

Öffentlichkeit

1. Bürger Stellungnahme vom 15.09.2006	Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt
Einwendungen/Hinweise/Anregungen 1. Für die Gemeinde besteht nur Planerfordernis soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hier ist die Erforderlichkeit teilweise grundsätzlich nicht gegeben. Für den Bereich der zu schaffenden Verkehrsflächen von der Gaglower Straße Richtung Norden und die Anbindung an die Mittelstraße in Richtung Westen trifft das sicher zu. In Richtung Osten ist es jedoch für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung grundsätzlich nicht erforderlich, die neue Straßenanbindung bis zum Eigenheimweg zu führen. Um das städtebauliche Ziel zu erreichen, rechtfertigt das nur eine Anbindung über die Gaglower Straße bis zur Mittelstraße, um alle Grundstücke verkehrlich anzubinden.	Stellungnahme Mit der Planung sollen, wie in der Begründung dargelegt, <i>die Voraussetzungen für eine schrittweise funktionelle Verbesserung der Erschließungsbedingungen (auch) in den angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden.</i> Wie in der Begründung dargelegt, <i>hat sich nach der „Wende“ der Bereich nördlich der Gaglower Straße stark verdichtet. Das vorhandene Straßen- und Wegenetz weist sehr unterschiedliche Qualitäten auf (...).</i> <i>Einige Wege sind als Sackgassen ausgebildet, ohne dass Wendeanlagen vorhanden wären. Das betrifft alle Wege im Nahbereich des Geltungsbereiches, die Mittelstraße, die Parzellenstraße und den Eigenheimweg. Es haben sich inoffizielle Wege (teilweise Waldwege) herausgebildet, die die öffentlichen Wege verbinden.</i> <i>Insgesamt ist die Situation im Wohngebiet aus Sicht der Erschließung unübersichtlich.</i> <i>Ausgehend von der Gaglower Straße (am Standort eines ehemals vorhandenen Antennenmastes) erschließt ein „inoffizieller“ Weg eine Zahl von Wohngrundstücken und verbindet die o. a. Stichstraßen.</i> Die Sicherung der Flächen ist erforderlich, um langfristig <i>Funktionalität und Sicherheit</i> des Erschließungssystems zu <i>verbessern</i> (siehe Begründung). Es ist klar, dass ein System aus einer Vielzahl von Stichwegen ohne Wendemöglichkeit gegenüber einem geschlossenen Wegenetz funktionelle Nachteile aufweist. Es ergeben sich Umwege (z. B. für die Post) und damit zusätzliche Belastungen der Umwelt. Gerade für Rettungsfahrzeuge können durch Umwege und das unübersichtliche Netz wertvolle Minuten verloren gehen. Dass es einen Drang nach Komplettierung des Netzes gibt, zeigt nicht zuletzt die intensive Nutzung der (illegalen) Wege, die mit Sicherheit vor allem durch die Anwohner erfolgt. Die Einschätzung der Bürger (Anwohner der Parzellenstraße) steht der der Bürger, die an der Mittelstraße wohnen, entgegen. Diese sehen eher die Notwendigkeit einer Anbindung in Richtung Osten. Die Tatsache, dass die bereits vorhandenen, aber planungsrechtlich nicht gesicherten Wege relativ intensiv genutzt werden zeigt, dass ein Bedarf zur Vervollständigung des ru-

	dimentären Wegenetzes vorhanden ist.
2. Auch bauplanungsrechtliche Tatbestände stehen dem Vorhaben grundsätzlich entgegen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsflächen einer möglichen Wohnbebauung rechtswidrig zugeführt werden. Auf die Inanspruchnahme von Waldflächen kann somit verzichtet werden.	Es ist nicht zutreffend, dass Außenbereichsflächen einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Der B-Plan beinhaltet nur Festsetzungen zu Verkehrsflächen. Die von der Festsetzung betroffenen Flächen sind bereits durch die vorhandenen Wege beansprucht und größtenteils nicht mehr mit Bäumen bestanden.
3. Der Punkt 2.3.4 widerspricht der allgemeinen Lebensauffassung. Der gesamte Siedlungsbereich besitzt sehr wohl einen hohen Wert für das Schutzgut Mensch einschließlich der Erholungsfunktion des Waldes.	Die Aussagen im Punkt 2.3.4 gehen auf die Aussagen der Umweltprüfung zurück. Nach den ausschließlich auf die Umweltsicht orientierten Kriterien, werden nur naturnah entwickelte Landschaftsbestandteile, unabhängig vom individuellen Empfinden, als hochwertig eingestuft.
4. Des Weiteren sollte in der Planung festgesetzt werden, dass die unter Punkt 2.3 geplanten Umweltschutzmaßnahmen - hier Ausgleichmaßnahmen - im Ortsteil Gallinchen selbst und nicht, wie in der Unterlage aufgeführt, in den Stadtumbaugebieten realisiert werden.	In Gallinchen sind keine Entsieglungsflächen in der erforderlichen Größenordnung vorhanden. Daneben geht es darum, Kosten zu sparen, indem schon vollzogene Maßnahmen angerechnet werden. Das kommt letztlich auch den Bürgern zugute. Daneben handelt es sich hier nur um eine Empfehlung, nicht um eine Festsetzung. Zum gegebenen Zeitpunkt (erst bei Realisierung des Wegebaus) kann die Stadt auch entsprechende erforderliche Maßnahmen in Gallinchen durchführen, ohne dem B-Plan zu widersprechen.
	Die hier angeführten Fakten und Abwägungsentscheidungen sind im Wesentlichen in der Begründung bereits dargelegt. Eine Änderung des Planes oder der Begründung ist demnach nicht erforderlich.
5. Vorsorglich weisen wir darauf hin, sollte der B-Plan im jetzigen Entwurf Rechtskraft erlangen, wird ein Normenkontrollantrag gem. §47 VwGo gestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedermann freigestellt, Rechtsmittel zu nutzen.

<p>2. Bürger Stellungnahme vom 20.09.2006</p>	<p>Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt</p>
<p>Einwendungen/Hinweise/Anregungen</p>	<p>Stellungnahme</p>
<p>1. In dem Entwurf des aufgelegten Entwurfes sehe ich eine längst überflüssige Maßnahme. Dem Entwurf stimme ich im Prinzip zu. Ich möchte aber eines eventuellen Ausbaus des Weges zu einer „DIN- gerechten Straße“ der „schlanken Variante“ den Vorzug geben. Es hat sich in der Vergangenheit in Gallinchen und anderswo gezeigt, dass neu entstandene Straßen und Wege übermäßig „ausgestattet“ wurden z.B. Rad- und Gehwege, die nicht bzw. sehr wenig benutzt werden.</p>	<p>Der B-Plan geht von einer Mischverkehrsfläche in der erforderlichen Breite aus. „Üppige“, Anlagen sind nicht vorgesehen. Das entspricht dem Anliegen des Bürgers. Da der B-Plan selbst aber keine Fahrbahn oder andere Verkehrsanlagen festsetzt, gibt es keinen Änderungsbedarf.</p>

<p>3. Bürger Stellungnahme vom 21.09.2006</p>	<p>Beschlussvorschlag: der B-Plan wird nicht abgeändert/ergänzt</p>
<p>Einwendungen/Hinweise/Anregungen</p>	<p>Stellungnahme</p>
<p>1. Im Bebauungsplan Erschließungsstraße „Am Turm“ ist ein Anschluss der Mittelstraße in Gallinchen vorgesehen.</p> <p>Der Anschluss der Mittelstraße an die erforderliche Erschließungsstraße am Turm ist für das Planungsziel in keiner Weise zwingend.</p> <p>Von der Mehrzahl der Anwohner der Mittelstraße wird dieser Anschluss nicht gewünscht. Das öffentliche Interesse an diesem Anschluss ist für mich und viele Anwohner der Mittelstraße nicht erkennbar.</p> <p>Die Kosten für die Planung und zukünftige Realisierung der Anbindung Gallinchen Mittelstraße an die erforderliche Erschließungsstraße „Am Turm“ sollten im öffentlichen Interesse und im bereits bekundeten Interesse der Anwohner der Mittelstraße Gallinchen eingespart werden.</p>	<p>Mit der Planung sollen, wie in der Begründung dargelegt, <i>die Voraussetzungen für eine schrittweise funktionelle Verbesserung der Erschließungsbedingungen (auch) in den angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden.</i></p> <p>Wie in der Begründung dargelegt, <i>hat sich nach der „Wende“ der Bereich nördlich der Gaglower Straße stark verdichtet. Das vorhandene Straßen- und Wegenetz weist sehr unterschiedliche Qualitäten auf (...).</i></p> <p><i>Einige Wege sind als Sackgassen ausgebildet, ohne dass Wendeanlagen vorhanden wären. Das betrifft alle Wege im Nahbereich des Geltungsbereiches, die Mittelstraße, die Parzellenstraße und den Eigenheimweg. Es haben sich inoffizielle Wege (teilweise Waldwege) herausgebildet, die die öffentlichen Wege verbinden.</i></p> <p><i>Insgesamt ist die Situation im Wohngebiet aus Sicht der Erschließung unübersichtlich.</i></p> <p><i>Ausgehend von der Gaglower Straße (am Standort eines ehemals vorhandenen Antennenmastes) erschließt ein „inoffizieller“ Weg eine Zahl von Wohngrundstücken und verbindet die o. a. Stichstraßen.</i></p> <p>Die Sicherung der Flächen ist erforderlich, um langfristig <i>Funktionalität und Sicherheit</i> des Erschließungssystems zu <i>verbessern</i> (siehe Begründung).</p> <p>Es ist klar, dass ein System aus einer Vielzahl von Stichwegen ohne Wendemöglichkeit gegenüber einem geschlossenen Wegenetz funktionelle Nachteile aufweist. Es ergeben sich Umwege (z. B. für die Post) und damit zusätzliche Belastungen der Umwelt. Gerade für Rettungsfahrzeuge können durch Umwege und das unübersichtliche Netz wertvolle Minuten verloren gehen. Dass es einen Drang nach Kompletierung des Netzes gibt, zeigt nicht zuletzt die intensive Nutzung der (illegalen) Wege, die mit Sicherheit vor allem durch die Anwohner erfolgt.</p> <p>Die Einschätzung des Bürgers steht der der Anwohner der Parzellenstraße entgegen. Diese sehen eher die Notwendigkeit einer Anbindung in Richtung Westen.</p> <p>Die Tatsache, dass die bereits vorhandenen, aber planungsrechtlich nicht gesicherten Wege im Plangebiet relativ intensiv genutzt werden zeigt, dass ein Bedarf zur Vervollständigung des rudimentären Wegenetzes vorhanden ist.</p> <p>Mit der Bauleitplanung soll die Erschließungssicherheit langfristig gewährleistet werden. Über die zeitliche Einordnung der Herstellung der Erschließungsstraße entscheidet die Stadt Cottbus.</p>

<p>2. Der Sicherung eines Medienkorridors im genannten Bereich stimme ich zu. Der Bau einer öffentlich nutzbaren Anbindungsstraße der Mittelstraße an die Erschließungsstraße „Am Turm“ sollte bereits in der Planungsphase eindeutig ausgeschlossen werden.</p>	<p>Wie oben dargelegt, ist langfristig die Abrundung des vorhandenen Wegenetzes objektiv geboten.</p>
<p>3. Sollte die Anbindung der Mittelstraße Gallinchen an die Erschließungsstraße „Am Turm“ weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes bleiben, sollten die dann zwingend erforderlichen Kosten für den Ausbau der Mittelstraße Gallinchen (auch für die Anwohner) bereits jetzt in die Entscheidungsfindung einbezogen werden</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen die die Art der künftigen Bodennutzung betreffen. Einzelheiten zum Umfang der künftigen Erschließungsplanung werden durch den Bebauungsplan nicht geregelt. Jedoch ist durch die Dimensionierung der festsetzten Straßenverkehrsfläche (als maximale Fläche für alle ggf. erforderlichen Ausbaubestandteile) eine Beschränkung auf den tatsächlich notwendigen Umfang des Wegebbaus, um Sicherheit und Funktionalität zu gewährleisten, vorgegeben.</p> <p>Die Mittelstraße ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.</p>

<p>4. Bürger Stellungnahme vom 29.08.2006</p>	<p>Beschlussvorschlag: die Plansatzung wird nicht abgeändert/ergänzt</p>
<p>Einwendungen/Hinweise/Anregungen</p>	<p>Stellungnahme</p>
<p>1. Als Eigentümer des von Ihnen überplanten Flurstück 709 nehmen wir zu dem Bebauungsplan Stellung: Wie bereits durch Schriftverkehr mit der Stadt Cottbus und anhängige Klagen bekannt, sind wir mit der Art und Weise der nachträglichen Bereinigung des rechtswidrigen Zustands nicht einverstanden.</p> <p>Einem enteignungsgleichen Eingriff durch die Aufstellung eines Bebauungsplans ausschließlich über die Fläche der Erschließungsstraße stimmen wir nicht zu.</p> <p>Nach Rücksprache mit unserem Rechtsanwalt ist die Aufstellung eines Bebauungsplans, nur mit dem Zweck der nachträglichen öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung, um die Rechtmäßigkeit der rechtswidrig erteilten Baugenehmigungen herzustellen, rechtlich nicht haltbar.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass auch nach der Rechtskraft dieses Bebauungsplans, die sich noch einige Jahre hinziehen kann, eine Befahrung unseres Grundstücks ohne unsere Zustimmung nicht erfolgen kann und wird. Weiterhin ist auch für ein Entschädigungsfestsetzungsverfahren eine baurechtlich gesicherte Rechtslage erforderlich und wird bei der Ausgangssituation nicht zum Erfolg führen.</p>	<p>In den Jahren 1998 - 2000 wurden durch den Landkreis Spree-Neiße unter Bezug auf die von der Gemeinde Gallinchen eingeleiteten Aktivitäten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, die auch die Erarbeitung eines Erschließungskonzeptes umfassten, die angeführten Baugenehmigungen erteilt.</p> <p>Die Erschließung der betreffenden Grundstücke erfolgte, wie schon im Gestaltungs- und Erschließungskonzept von 1998 dargestellt, über das Grundstück des Einwenders (Flurstück 709). Dieses Grundstück stand ursprünglich nicht im Eigentum des Einwenders, sondern wurde ihm im Jahr 2000 nach dem Erwerb eines Restitutionsanspruches rückübertragen.</p> <p>Vom ursprünglich Berechtigten wurde bis dahin kein Widerspruch gegen die Baugenehmigungen eingelegt, obwohl das betreffende Grundstück von den Bauherren von vornherein als Zufahrt genutzt worden ist. Vom Einwender wurde erst im Februar 2005 Widerspruch eingelegt. Der Widerspruch wurde mit Widerspruchsbescheid vom 22.06.2005 zurückgewiesen.</p> <p>Unbeschadet dessen ist die Stadt Cottbus als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Gallinchen nach Kenntnisnahme des Sachverhaltes im August 2004 in eine umfangreiche Prüfung eingetreten. Neben der Aufarbeitung des Sachstandes wurden mehrere Lösungsansätze, auch der Grunderwerb durch freihändigen Erwerb, geprüft. Die Stadt Cottbus ist im Rahmen ihrer Prüfung zum Ergebnis gekommen, dass sie hier i. S. rechtmäßigen Handelns planerisch tätig werden und ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einleiten muss.</p>

Wir bitten sie daher, von einer weiteren Fortführung des B-Plan-Verfahren Abstand zu nehmen.

Gemäß § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde. Gleichzeitig setzt entsprechend § 125 Abs. 1 BauGB die Herstellung der Erschließungsanlagen i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB einen Bebauungsplan voraus. Insofern ergibt sich für die Stadt Cottbus keine Alternative zur Fortführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Satzung.

Die Festlegung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus den städtebaulichen und planungsrechtlichen Erfordernissen. Der Auffassung, dass der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes für die Grundstückbereiche außerhalb des Geltungsbereiches mittelbar enteignende Wirkung hat wird hier nicht gefolgt. Die Annahme einer solchen Wirkung ist immer dann gegeben, wenn durch den B-Plan deren Nutzung schwer und unerträglich beeinträchtigt wird. Ausgehend von der Lage der Flächen im Außenbereich und der Tatsache das es hier um Brachflächen handelt, die sich durch natürlichen Anflug sukzessiv in eine mit Bäumen bestockte Grünfläche entwickelt hat, entfaltet der Bebauungsplan hier eine solche Wirkung nicht.

Auch die Festsetzung des Bebauungsplanes, hier öffentliche Verkehrsfläche, ist als solche nicht geeignet einen enteignungsgleichen Eingriff zu begründen. Bestandsgeschützte und damit enteignungsfähige Rechtspositionen i. S. d. Art. 14 GG sind nur solche, die der Gesetzgeber nach Art. 14 Abs. 2 GG geschaffen hat. Auch hier ist ausgehend von der Lage der Fläche im Außenbereich und ihrer Eigenschaft als ungenutzte Brach- bzw. Sukzessionsfläche von keiner Beeinträchtigung der Nutzung auszugehen.

Insofern stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes keinen enteignungsgleichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Einwenders bzw. eine nachträglich öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird, wie oben ausgeführt, die Rechtsgrundlage für die erstmalige Herstellung einer Straße, die in Folge öffentlich-rechtlichen gewidmet werden soll, geschaffen. Durch den Bebauungsplan erfolgt dazu neu die Festsetzung zur zukünftig möglichen Bodennutzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche, abweichend von der bisherigen, im Liegenschaftsbuch vermerkten Nutzung als Landwirtschaftsfläche/Ackerfläche (derzeit Brachland). Der erforderliche Grunderwerb durch die Gemeinde hat im Rahmen der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu erfolgen.