



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER  
WUŠY ŠOLTA

Stadtverwaltung Cottbus/Chóšebuz · Postfach 101235 · 03012 Cottbus/Chóšebuz

Planungsbüro Wolff GbR  
Bonnaskenstraße 18/19  
03044 Cottbus

### Bebauungsplan

### „Baugebiet an der Madlower Chaussee/Autohaus Schulze“ der Stadt Cottbus/Chóšebuz“

(ehemalige Bezeichnung „Erweiterung Autohaus Schulze“)

### erneute Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange und Stadtämter

### 2. Entwurf, Fassung vom 14. April 2023

Sehr geehrter Herr Wolff,  
sehr geehrte Frau Kuhn,

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

### Forderungen und Hinweise:

### Untere Wasserbehörde/wassergefährdende Stoffe

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 Wassernetz 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 rechnerischen 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.

Datum  
06.07.2023

Geschäftsbereich/Fachbereich  
III/ 72 Umwelt und Natur

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Ansprechpartner/-in  
Daniela Siemoneit-Goerke

Zimmer  
459

Mein Zeichen  
72.20/Sie

Telefon  
0355 612 2720

Fax  
0355 612 13 2720

E-Mail  
daniela.siemoneit-goerke@cottbus.de

Stadtverwaltung Cottbus/Chóšebuz  
Neumarkt 5  
03046 Cottbus/Chóšebuz

Konto der Stadtkasse  
Sparkasse Spree-Neiße  
IBAN:  
DE06 1805 0000 3302 0000 21  
BIC: WELADED1CBN

#### Bezüglich Punkt 5.7 Grünordnerische Planung:

Da die Zuweisung von Zusatzfunktionen zu bestehenden künstlichen Gewässern (Hier: vorgesehene 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 zugeordnet werden."

#### 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.

### **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

#### **Auflagen:**

1. Die Errichtung des Baugebietes ist so auszuführen, dass vermeidbare Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind. Die Bestimmungen der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben sind insbes. hinsichtlich der nachfolgend genannten Punkte umzusetzen.
  - 1.1 Für die geplante Maßnahme ist im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) für den gesamten Bauzeitraum vorzusehen. Hierzu ist ein dafür zertifizierter Gutachter zu beauftragen.
  - 1.2 Die bodenkundliche Baubegleitung soll bereits in Vorbereitung der Baumaßnahmen zur Errichtung des Baugebietes mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes beginnen. Das Bodenschutzkonzept soll mindestens nachfolgende Angaben enthalten:
    - Umfang der Eingriffe in den Boden mit Bezug zur geplanten Baumaßnahme (Tiefe, Bilanz der anfallenden Bodenmaterialien, Wiedereinbau und Entsorgung) nach Bodenhorizonten;
    - Darstellung von Baustelleneinrichtungen, temporären Baustraßen
    - Darstellung von Vermeidungs-/ Schutz- und Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen während der Durchführung der Baumaßnahme, Darstellung von notwendigen Lagerplätzen im und ggf. außerhalb des Baufeldes
  - 1.3 Die entsprechenden Unterlagen sind spätestens 14 Tage vor Baubeginn bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Prüfung einzureichen. Bei der Baumaßnahme sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um Einträge von Betriebsstoffen in den Boden zu verhindern.

#### Begründung

Die Auflagen stützen sich auf die Vorsorgepflichten gemäß §§ 4 (1), 7 (BBodSchG). Die Errichtung des Baugebietes sieht vor, eine erheblich große Fläche dauerhaft zu versiegeln. Damit werden hier Bodenfunktionen auch erheblich beeinträchtigt. (siehe „Studie zur Bewertung der Schutzgüter sowie Eingriff/Ausgleich“ vom Büro für Umweltplanung LÜTRA; Januar 2023)

Mit der Überbauung von Böden kommt es zur Einschränkung bzw. zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 (2) Nr. 1 BBodSchG. Eine Versiegelung ist eine teilweise bis völlige Abdichtung der Bodenoberfläche. Dadurch werden insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen als Bestandteil des Naturhaushalts-, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, dauerhaft beeinträchtigt.

Aus der Bodenschutzgesetzgebung leitet sich eine Rechtspflicht zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen ab und die Anforderungen an eine bodenkundliche Baubegleitung ergeben sich aus § 4 Abs. 1 BBodSchG. Danach hat jeder, der auf den Boden einwirkt sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG sind „... Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Aus bodenschutzfachlicher Sicht stellt die Versiegelung eine schädliche Bodenveränderung dar.

Ziel des BBodSchG ist es, die natürlichen Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Des Weiteren ergibt sich eine allgemeine Verpflichtung zum schonenden und sparsamen Umgang mit Boden aus § 1 a (2) BauGB.

Die Umsetzung der o.g. Auflagen sind dem Vorhabenträger zuzumuten. Sie sind bezogen auf die geplanten, großflächigen Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen der betroffenen Böden auch verhältnismäßig und geeignet dem Vorsorgegedanken des BBodSchG Rechnung zu tragen.

### **Immissionsschutz**

Keine weiteren Hinweise

### **Untere Naturschutzbehörde (UNB)**

#### **Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz:**

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

Da diese jedoch zum Zeitpunkt der Vorhabensrealisierung (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.

2. 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.

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

### **Umweltbericht/Eingriffsregelung gemäß BNatSchG**

4. Die UNB stimmt der externen Ausgleichsmaßnahme bezüglich des Ausgleichs für Boden und Biotope in der Gemeinde Neuhausen zu (Gehölzpflanzung: ca. 2.000m<sup>2</sup>, Gemarkung Klein Döbbern, Flur 1, FS 319).



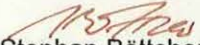
Weitere Hinweise:

5. 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.
6. 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.
7. Die rechtliche Sicherung der externen Pflanzfläche ist vor Satzungsbeschluss zu vollziehen (städttebaulicher Vertrag oder Eintragung einer dinglichen Sicherung ins Grundbuch) und der UNB nachzuweisen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Stephan Böttcher

SB: D. Sä. - Oae.  
SBLZ: H