



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER  
WUŠY ŠOLTA

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

mayerwittig  
Architekten und Stadtplaner GbR BDA  
Huberstraße 7  
03044 Cottbus

### Bebauungsplan

„Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“  
der Stadt Cottbus/Chóšebuz“

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Absatz 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. §2 Absatz 2 BauGB

Vorentwurf, Stand: 04/2023

Sehr geehrte Frau Hilbert,  
sehr geehrte Damen und Herren,

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**

1. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Bereich des Plangebietes schadlos zu versickern. Dabei hat die Versickerung über die belebte Bodenzone oder damit vergleichbare Verfahren Vorrang. Von dem Vorrang kann nur mit Zustimmung der UWB abgewichen werden.

#### Begründung:

§ 54 BbgWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG.

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

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Wohngebiet Dissener Straße, Sielow“ befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne von § 2 (Absätze 3, 4, 5) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Datum 26.05.2023

Geschäftsbereich/Fachbereich  
II/ 72 Umwelt und Natur

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Ansprechpartner/-in  
Daniela Siemoneit-Goerke

Zimmer  
459

Mein Zeichen  
II/72.80/03//2023-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

## 2. Auflagen:

2.1 Im Rahmen der Erstellung der weiteren Unterlagen sind die LABO-„*Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren*“ anzuwenden (s. nachfolgender Link: [https://www.labo-deutschland.de/documents/2018\\_08\\_06\\_Checklisten\\_Schutzgut\\_Boden\\_PlanungsZulassungsverfahren.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/2018_08_06_Checklisten_Schutzgut_Boden_PlanungsZulassungsverfahren.pdf)).

2.2 Es wird voraussichtlich die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes gem. DIN 19639:2019-09 erforderlich. Der Inhalt und Umfang des Bodenschutzkonzeptes soll in Abhängigkeit der in 2.1 ermittelten Ergebnisse und gesonderter bodenkundlicher Auswertungen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Es sind mindestens *konkrete* Maßnahmen zur Minderung von Bodeninanspruchnahmen und zur Verwertung anfallenden Bodenmaterials zu beschreiben.

### Begründung:

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes besteht aus einem ca. 0,76 ha großen Kiefernwald. Der Boden erfüllt zurzeit die natürlichen Bodenfunktionen i.S. des § 2 Abs. 2 BBodSchG.

Mit der Überbauung von Böden kommt es zur Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen. 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 (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). 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 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die natürlichen Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG).

Die Checklisten zum Schutzgut Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren sind mit Schreiben vom 30.04.2019 in Brandenburg eingeführt worden und deswegen vorliegend abzuarbeiten (vgl. [https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land\\_bb\\_test\\_02.a.189.de/Erlass-Checklisten-Boden.pdf](https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/land_bb_test_02.a.189.de/Erlass-Checklisten-Boden.pdf)). Weil deutlich mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Bodenfläche beansprucht werden sollen, ist die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes erforderlich gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG und aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 7 BBodSchG). Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen kann insbes. dadurch erfolgen, dass nicht mehr Flächen versiegelt werden als unbedingt notwendig. Eine Beurteilung, ob Bodeneinwirkungen vermeidbar sind gem. § 7 Satz 2 BBodSchG, ist nur möglich, wenn ergänzende Darstellungen vorgelegt werden. In den mit Erlass vom 30.04.2019 durch das MLUL (heute MLUK) eingeführte Checklisten „Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren“ sind die Anforderungen zum Schutzgut Boden im Land Brandenburg definiert.

### **Immissionsschutz**

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wird in Punkt 7.3. Emissionen und Immissionen im Absatz 4 auf die westlich angrenzende Pferdekoppel des Reit- & Springsport Zentrum Sielow hingewiesen.

Es sollte überprüft werden, ob eine Beurteilung des Gebietes nach Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL-LAI) erforderlich ist.

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

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

Grundsätzlich wird den Ausführungen (Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung) zugestimmt. Die dezidierte Endstellungnahme der UNB ergeht mit der **Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags** im Verlauf des weiteren Bauleitplanverfahrens.

Zu den zu untersuchenden Artengruppen im aufgelichteten Wald gehören wie bereits beschrieben: Vögel (insbesondere unter Beachtung von vorhandenen mehrjährig nutzbaren Bruthöhlen), Fledermäuse, Ameisen, sowie bei Potential: xylobionte Käfer sowie Zauneidechse.

## Umweltbericht/Eingriffsregelung gemäß BNatSchG

### Zustimmung

1. Der B-Plan soll als Bebauungsplan nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt werden.

In diesem Verfahren ist zwar keine förmliche Umweltprüfung erforderlich, es entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§1 Abs. 7 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (bei weniger als 20.000m<sup>2</sup> Grundfläche) gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit ist kein Ausgleich für die erheblichen Beeinträchtigungen erforderlich. Dies bedeutet jedoch keine Freistellung von der Pflicht, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nach §2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln und zu bewerten.

Auch ist §1a Abs. 3 BauGB anzuwenden, d.h. dass die Vermeidung der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in (allen) seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Unter diesem Aspekt (Vermeidung) sind die grünordnerischen Festsetzungen einzuordnen.

2. Den bisherigen Ausführungen zu den Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt (Kapitel 7.2) wird gefolgt. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Einzelnen darzustellen und zu bewerten.
3. Gleiches gilt für die grünordnerischen Festsetzungen.
4. Hinweis: Seite 6, unter 1.2 im Erläuterungsbericht zum B-Plan: Bitte um Änderung: § 1 Absatz 6 Nummer 7 **b** in § 1 Absatz 6 Nummer 7 **a** BauGB (Schutzgüter)

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Stephan Böttcher

**Betreff:** WG: B-Plan Dissener Straße Sielow

**Datum:** Mittwoch, 12. Juli 2023 um 09:39:49 Mitteleuropäische Sommerzeit

**Von:** Köhler, Heike

**An:** Jana Hilbert

Sehr geehrte Frau Hilbert,  
bezüglich Ihrer Anfrage vom 07.07.2023 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Die Einschätzungen zum Schutzgut Boden sind dem Grunde nach nachvollziehbar und plausibel. Vorliegende bodenbezogene Daten und Auswertungen wurden zur Bewertung herangezogen. Die Auswahl der Fläche für eine Bebauung wird maßgeblich durch die Ausweisung der Fläche im Vorentwurf des Flächennutzungsplans bestimmt. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Zuge der Planaufstellung eine Vorauswahl unter Abwägung umweltbezogener Belange erfolgt ist. Alternative Flächen, deren Inanspruchnahme mit geringeren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen erfolgen würde, stehen für eine Bebauung nicht ohne Weiteres zur Verfügung. Ein Anlass von den Festlegungen des FNP abzuweichen wird auf Grundlage des Bodenschutzrechts nicht gesehen.

Die für die Bewertung herangezogenen Karten (z.B. BÜK300) sind für standortbezogene, konkrete Fragen grundsätzlich zu ungenau (kleinmaßstäbig). Weitere Untersuchungen im Plangebiet, z.B. durch Bohrstockkartierungen zur Bestimmung von Bodentypen, -arten und Bodenfunktionen erübrigen sich hier jedoch, weil ein wesentlicher Erkenntniszuwachs nicht zu erwarten ist. Die Böden unterliegen hier nach Einschätzung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) keinem kleinräumigen Wechsel. Es wird von einer eher homogenen Verbreitung ausgegangen. Auch die Bestockung der Fläche mit Kiefern spricht für eine mittelmäßige Ausprägung von Bodenfunktionen.

Auflagen:

1. Der Ausschluss von Schottergärten und nicht durchwurzelbaren oder durch die Bauarbeiten zu stark verdichteten Flächen im Plangebiet ist durch entsprechende Bestimmungen sicherzustellen (s. Ausführungen auf S. 26).
2. Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob über Festsetzungen im B-Plan, weitere Maßnahmen, die die sog. schleichende Versiegelung von Flächen befördern, vollzugsfähig verhindert werden kann. Insbes. ist aus Sicht der UABB zu prüfen, ob die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB („*Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden*“) auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB eingeschränkt werden kann. Es sollte eine insgesamt zulässige bebaubare Gesamtfläche aus der Summe von GRZI und GRZ II definiert werden, die nicht überschritten werden darf. Eine über das Maß der GRZ von 0,6 hinaus gehende Errichtung von baulichen Anlagen ist aufgrund des Bodenschutzrechts (§§ 1 und 7 BBodSchG), zur Sicherstellung der geordneten Niederschlagswasserableitung (gem. § 5 Abs. 1 Nr. 4, § 37 Abs. 1 WHG) und aus allgemeinen Vorsorgegesichtspunkten notwendig. Die GRZ hat vor allem das Ziel, die natürliche Funktion des Bodens (u.a. Versickerungsfähigkeit und Durchlässigkeit) zu erhalten. Durch die Inanspruchnahme des § 19 BauNV wird dieses Ziel aber regelmäßig unterminiert.

Auf die Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes, wie in der Auflage 2.2 der Stellungnahme des FB 72 vom 26.05.2023 gefordert, wird verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Heike Köhler

Stadtverwaltung Cottbus  
FB Umwelt und Natur  
Untere Abfallwirtschafts- und  
Bodenschutzbehörde  
Neumarkt 5  
03046 Cottbus

Tel. : 0355/ 6122751

Fax: 0355/612132751

Mail: [Heike.Koehler@cottbus.de](mailto:Heike.Koehler@cottbus.de)