



Stadt Cottbus/Chóśebuz • Postfach 101235 • 03012 Cottbus

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŚY ŚOLTA

Planungsbüro Wolff GbR
Bonnakenstraße 18/19
03044 Cottbus

DEZERNAT
STADTENTWICKLUNG,
MOBILITÄT & UMWELT

Bebauungsplan Stadt Cottbus/Chóśebuz Nr. N/38/120

„Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“

Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB i.V.m. TöB-Runderlass)

Vorentwurf 12/ 2023

Sehr geehrte Frau Kuhn, 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

1. Untere Wasserbehörde (UWB)

1.1

Die Textfestsetzung 7 ist wie folgt zu ändern:

"Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes sind mindestens 75 % der verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen, als extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 20 cm auszuführen. Die Dächer und ihre Dachneigungen sind bevorzugt so auszubilden, dass eine Dachbegrünung erfolgen kann. Die begrünten Dachflächen sind bodendeckend mit Gräsern oder Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dachterrassen und Dachflächen unterhalb von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. März 2024

Ihr Zeichen: Zeichen

Aktenzeichen: Aktenzeichen

Fachbereich Umwelt und Natur

Ansprechpartner/-in

Daniela Siemoneit-Goerke

Besucheradresse:

Neumarkt 5

03046 Cottbus

T +49 355 6122720

F +49 355 612132720

daniela.siemoneit-goerke
@cottbus.de

www.cottbus.de

Konto der Stadtkasse

Sparkasse Spree-Neiße

IBAN:

DE06 1805 0000 3302 0000 21

BIC: WELADED1CBN

 **Cottbus**
Chóśebuz

Es gilt zu beachten, dass die Abflüsse der Gründächer nur dann unbedenklich sind und somit ohne Vorreinigung versickert werden dürfen, wenn auf den Dächern keine Düng- und Pflanzenschutzmittel verwendet werden. (DWA-A 138)"

1.2

Die Textfestsetzung 9 ist wie folgt zu ändern:

"Innerhalb der Teilflächen des Baugebietes ist das von den Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird, schadlos zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Versickerung über die belebte Bodenzone ist hierbei bevorzugt zu betrachten."

1.3

Die Textfestsetzung 14 ist wie folgt zu ändern:

"Reihenhäuser und Doppelhäuser sind im Plangebiet in Bezug auf die Traufhöhe, die Dachform, die Dachneigung sowie die Farbe der Dacheindeckung und der Fassade je Gebäudegruppe einheitlich zu gestalten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 u. 9 BbgBO)

Dabei sind die Dächer und ihre Dachneigungen bevorzugt so auszubilden, dass eine Dachbegrünung erfolgen kann."

1.4

Die Aussage unter Punkt "6.2.1.2 Wasser", dass es sich bei einem Grundwasserflurabstand von 3 bis 4 Meter um einen "relativ grundwasserfernen Standort" handelt, ist nicht zutreffend. Bei längeren/ausdauernden Niederschlagsereignissen, kann sich dieser Abstand deutlich/sehr schnell verringern. Wichtig für die Berechnung von Niederschlagsversickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserabstand. Insgesamt gilt es bei der Berechnung der Versickerungsanlagen die DWA-A 138 zu beachten, sowie die geltenden Wasserrechte. Hier zu nennen sind insbesondere das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG).

1.5

Es gilt zwingend zu beachten, dass Tankstellen der Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) unterliegen, sowie den allgemein gültigen technischen Regeln entsprechend errichtet, betrieben und stillgelegt werden müssen. Insbesondere werden hier die DWA-A 781 und die DWA-A 779 betont.

2. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)

2.1.

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“ befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne von § 2 (Absätze 3, 4, 5) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

2.2.

Auflage:

Maßnahmen zur Minderung von Bodeninanspruchnahmen sind zu beschreiben.

Begründung:

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes besteht aus einer Fläche von ca. 2,3 ha. Der überwiegende Teil ist unbebaut. 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).

Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG und aus Gründen des vorsorgenden Bodenschutzes (vgl. § 7 BBodSchG) sind die o.g. Darlegungen deswegen erforderlich. 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 „Schutzwert Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren“ sind die Anforderungen zum Schutzwert Boden im Land Brandenburg definiert.

Die Ausführungen dazu in der Begründung unter Punkt 6. Umweltbericht sind nicht ausreichend.

3. Untere Naturschutzbehörde (UNB)

3.1 Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz:

Der Vorentwurf zum ASB wurde geprüft. Die finale Fassung ist hinsichtlich der noch fehlenden rechtlichen Bewertung zu ergänzen.

Mit B- Planbeschluss muss ein tragfähiges Konzept im Blick auf den Umgang mit den Zauneidechen vorliegen (v.a. Ort der Umsiedlung), da hier eine Befreiungslage entsteht. Im Hinblick auf die geringe zu erwartende Anzahl an Eidechen ist eine Umsiedlung in die Nähe vorzuschlagen.

Der Fachbeitrag ist um die Artengruppe der Fledermäuse für den Bereich der Gartenbebauung zu ergänzen. Hierzu sind direkte Begehungen erforderlich. Getroffene Aussagen sind bislang nicht ausreichend. Eine Potentialanalyse ist hier jedoch ausreichend. Der Vorhabensträger muss sich der bewusst sein, dass u.U. eine dezidierte Gebäudeuntersuchung vor den Laubenabrissen erforderlich sein kann, welche u.U. in ein artenschutzrechtliches Befreiungsverfahren mündet. Für die Dauer des Verfahrens ist ein Gebäudeabriß dann nicht möglich.

3.2 Begründung zum B-Plan/Umweltbericht

1. Seite 15, 4.6.5.1 Boden- und Grundwasserschutz

Dachflächenbegrünung bei 75% aller verfügbaren Dachflächen, die eine Dachneigung geringer als 15° aufweisen als Minderungsmaßnahme im Hinblick auf den relativ hohen Überbauungsgrad der Fläche des Plangebietes

Anmerkung der uNB: hier bleibt unbeantwortet, wieviel m² Dachflächen am Ende tatsächlich begrünt werden. Diese Grünordnerische Festsetzung wird aus Sicht der UNB deshalb nicht als Ausgleichsmaßnahme bewertet, sondern kann nur als Minderungsmaßnahme mit gestalterischen Charakter gewertet werden.

2. Seite 17, 4.6.5.1 Klimaschutz und -anpassung

Die Grünordnungsmaßnahmen (Dachbegrünung, Minderung der Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser und Gehölzpflanzung (1 Baum/300m²) sowie Ausschluss von Schottergärten) sollen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten.

Anmerkung der uNB – Nachforderung:

Diese o.g. Standartmaßnahmen können aus Sicht der UNB einen nur sehr geringfügigen Anteil zu den am Standort gegebenen Erfordernissen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Die B-Planfläche selbst stellt ein Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet dar und befindet sich gleichzeitig innerhalb einer Kaltluftabflussbahn bzw. Frischluftschneise (siehe Landschaftsplanentwurf 7/2023). Dieses Thema (klimatische Standortbedingungen/Voraussetzungen) ist im Rahmen der B-Planerarbeitung direkt zu beachten, mit entsprechend notwendiger Wichtigkeit zu bewerten und in der Begründung zu klären.

4. Seite 18 und Verweis auf Plan/Karte: Hinweis zu Festsetzung/Verweis auf Brandenburgische Bauordnung (Ordnungswidrigkeit/Bußgeld)

„kann...mit einer Geldbuße bis 500.000€ geahndet werden.“

Anmerkung der uNB: Eine „Null“ am Ende der Zahl muss ergänzt werden.

5. Seite 21, zum Plankonzept einschließlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Umwelt-Maßnahmen): „- Pflanzgebote für Bäume ... im Straßenraum“

Anmerkung der uNB: Dieses Thema wird in der Begründung nur hier im Text erwähnt und ist, wenn dies Maßnahme umgesetzt werden soll, zu konkretisieren und als Festsetzung im B-Plan zu formulieren.

6. Seite 21, zum Plankonzept einschließlich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Umwelt-Maßnahmen): „- Gestalterische Festsetzungen“

Anmerkung der uNB: Auch hier ist eine Konkretisierung erforderlich.

7. Seite 21, Absatz „Auswirkungen der zulässigen Vorhaben“

„Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Auswirkungen der zu erwartenden Klimaveränderungen oder gegenüber anderen Umwelteinflüssen besteht nicht.“

Anmerkung der uNB: Diese Feststellung/Behauptung ist auszuführen und zu unterstreichen. Hierbei ist das Thema Frischluft/Kaltluft zu beachten und zu klären (Schutzwert Klima/Luft).

„Vorhaben oder Planungen im Umfeld, die kumulativ im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen wären, sind nicht bekannt.“

Anmerkung der uNB: Wie im Text ausgeführt gibt es im Umkreis weitere rechtskräftige B-Pläne bzw. laufende B-Planverfahren. Dies ist insbesondere zum Thema „Klima/Luft“ und die kumulativen Wirkungen darzustellen. Kumulative Wirkungen ergeben sich aus Sicht der UNB auf jeden Fall durch diese zunehmende Versiegelung/Bebauung innerhalb der klimarelevanten Frischluft-/Kaltluftschneise.

8. Seite 22, Absatz „Baum- bzw. Gehölzschatz“

Anmerkung der uNB: Die Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) gilt im planungsrechtlichen Außenbereich nicht.

9. Seite 23, Absatz Bewertung: Schutzwert „Fläche“

Auf der Seite 3: „Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich der Kategorie „Außenbereich“ ... zuzuordnen.“ Widerspruch zu Seite 23: „Die Fläche ist nicht dem „klassischen“ Außenbereich zuzuordnen, der einen besonderen Schutz genießt.“

Anmerkung der uNB: Die UNB wertet gemäß Luftbild und Vor-Ort-Kenntnis die Flächen des B-Plans als „klassischen“ Außenbereich, in Randlage der Stadt, mit den entsprechenden Biotopstrukturen auf der Fläche selbst und im direkten Umfeld angrenzend. Vor diesem Hintergrund ist auf das Schutzwert „Fläche“ in „Verbindung mit dem Schutzwert Klima/Luft“ konkreter einzugehen.

Auch vor dem Hintergrund der Kaltluft-/Frischluftschneise bzw. -bahn, ist hier von einer höheren Bedeutung für die Umwelt auszugehen.

10. Seite 23, 6.2.1.1 Wasser

„Die Grundwasserverhältnisse sind von durchschnittlicher Bedeutung. Es besteht mit Blick auf das Planvorhaben ein hohes Konfliktpotential.“

Anmerkung der uNB: Diese Aussage bitte nochmal untersetzen. Aus den vorherigen Darstellungen im Kapitel erschließt sich dieses Fazit nur bedingt.

11. Seite 23-24, 6.2.1.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Anmerkung der uNB: Zur Untersetzung der Ausführungen zu diesem Schutzgut ist eine gutachterliche Biotop- und Nutzungskartierung zu erarbeiten und als Planungsgrundlage einzustellen. Dabei soll auch auf besonders erhaltenswerte Biotopstrukturen bzw. Einzelgehölze eingegangen werden.

12. Seite 26, 6.2.1.5 Klima/Luft

Bewertung: „Es besteht deshalb ein geringes Konfliktpotenzial.“

Anmerkung der uNB: Hier stimmt die UNB nicht zu. Siehe Kommentar der UNB zu 2. Seite 17, 4.6.5.1 Klimaschutz und -anpassung.

13. Seite 28, Absatz 3: „Die GR in § 19 Absatz 4 BauNVO aufgeführten Anlagen, die die festgesetzte GR überschreiten dürfen, bleiben unberücksichtigt. ... Der Gesetzgeber hat hinsichtlich Anrechenbarkeit praktisch bereits abschließend abgewogen.“

Anmerkung der uNB: Diese Anlagen unterliegen aus Sicht der UNB gleichwohl dem Bodenschutz und sind ebenso in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu berücksichtigen, da sich hier in Folge eine nicht unerhebliche zusätzliche Belastung des Schutzgut „Bodens“ durch Versiegelung ergibt.

14. Seite 29, 6.2.2.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

„Die Ausbreitung gebietsfremder, insbesondere invasiver Arten, wird nicht gefördert.“

Anmerkung uNB: Die Privatgartennutzung schließt jedoch eine solche nicht aus. Dieses Aussage ist irrelevant, da an jedem Standort, der menschlich genutzt wird, eine solche Ausbreitung gebietsfremder, insbesondere invasiver Arten potenziell möglich ist.

15. Seite 29, 6.2.2.3 Lebensraum und Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt

„Für alle Arten von Kleintieren sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da das Gebiet für dies durchlässig sein bleibt und der Lebensraum aufgewertet wird.“

Anmerkung uNB: Diese Aussage ist zu pauschal. Wie diese Ziele (Durchlässigkeit und Aufwertung) erreicht werden sollen, muss dargestellt werden, z.B. über Festsetzungen im B-Plan.

16. Seite 30, 6.2.2.5 Klima/Luft

„An die zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels wie, - stärkere Niederschlags- und Sturmereignisse, - ... ist der B-Plan für seine Ebene eingestellt bzw. können die konkret zulässigen Vorhaben angepasst werden.“

Anmerkung der uNB: Was heißt das? Welche Inhalte stecken konkret hinter dieser Feststellung?
Wie wird dieses Ziel (Anpassung an Klimawandel) erreicht?

17. Seite 30, 6.2.2.8 Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

„In das Wirkungsgefüge ... zwischen den Schutzgütern wird mit Umsetzung des Planes nicht eingegriffen.“

Anmerkung der uNB: Aus Sicht der uNB wird hier in das Wirkungsgefüge eingegriffen und es ergeben sich Wechselwirkungen, die zu betrachten und zu bewerten sind. Die Aussagen zum Thema „Wechselwirkungen“ sind, wie alle Aussagen im Umweltbericht, mit Fakten zu unterstreichen.

18. Seite 31, 6.2.3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

„Als CEF-Maßnahmen kommen u.a. in Frage: ...“

Anmerkung der uNB: Die CEF-Maßnahmen sind konkret zu definieren und der Standort sowie Inhalt genau zur Nahvollziehbarkeit sowie Kontrollierbarkeit festzulegen.

19. Seite 32, 6.2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen, Prinziplösungen Boden

Anmerkung der uNB: Der Faktor zur Umwandlung von monotonen Forstflächen in Mischwald beträgt 1:4.

20. Seite 33, Prinziplösung Orts- und Landschaftsbild

„Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass die Bebauung und die Gestaltung der Freiflächen mit einer hohen Qualität erfolgen müssen. ...“

Anmerkung der uNB: Wie soll dieses Ziel im B-Plan sichergestellt werden? Welche Festsetzungen können im B-Plan zur Zielsicherung beitragen?

21. Seite 34, 6.3 Zusätzliche Angaben, 6.3.1 und 6.3.2

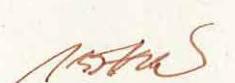
Anmerkung uNB: Ein Vorentwurf/Vorstudie des AFB liegt mit dem Vorentwurf des B-Plans vor.

22. Seite 35, 6.3.4 Zusammenfassung

„Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen für die Schutzgüter Bode sowie Lebensraum/Tiere/Pflanzen/Vielfalt.“

Anmerkung uNB: Auch für das Schutzgut „Klima/Luft“ entstehen erhebliche Beeinträchtigungen aus Sicht der uNB – siehe vorhergehende Ausführungen der uNB in der Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen


Im Auftrag
Stephan Böttcher

SB/SBC i.V.
D.SL-Gol.