



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

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

mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR  
Hubertstraße 7  
03044 Cottbus

DER OBERBÜRGERMEISTER  
WUŠY ŠOLTA

Datum  
16.12.2021

**Bebauungsplan Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“**  
der Stadt Cottbus/Chóšebuz  
Vorentwurf, Fassung vom Oktober 2021

Geschäftsbereich/Fachbereich  
II/ 72 Umwelt und Natur

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Absatz 1 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB)

Zeichen Ihres Schreibens

Sehr geehrte Frau Mayer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Sprechzeiten

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

Ansprechpartner/-in  
Daniela Siemoneit-Goerke

Zimmer  
459

#### **Untere Wasserbehörde/wassergefährdende Stoffe**

Gegen den vorgestellten Vorentwurf des B-Plans "Saspow Grünstraße" bestehen keine Einwände.

Mein Zeichen  
72.20/Sie

Telefon  
0355 612 2720

Fax  
0355 612 13 2720

Auf die Berücksichtigung und Einhaltung des Gewässerunterhaltungstreifens am Saspower Landgraben wird hiermit noch einmal hingewiesen.

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

#### **Untere Boden- und Abfallwirtschaftsbehörde**

Im Bereich der unbefestigten Zufahrt von der Saspower Hauptstraße im südwestlichen Geltungsbereich sowie im Süden des Geltungsbereiches befinden sich Auffüllungen mit Müllanteilen bzw. Bauschutt. Diese vorhandenen Auffüllungen sind nach LAGA TR Boden untersucht worden, was zur Einstufung zu den Zuordnungswerten Z 1.1 und Z 2 führte.

Die Lage und Ausdehnung der Auffüllungsbereiche sind zu präzisieren und im B-Plan zu kennzeichnen.

Stadtverwaltung Cottbus/Chóšebuz  
Neumarkt 5  
03046 Cottbus/Chóšebuz

Nachfolgende textliche Festsetzung ist in den B-Plan aufzunehmen:

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

Innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Bereiches befinden sich Auffüllungen.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche bis in eine Tiefe von mindestens 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen unbelasteten Boden auszutauschen. Die ausgesiebten Störstoffe sind zu deklarieren sowie ordnungsgemäß und nachweislich zu entsorgen.

### **Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Aufgabenkreis des SG Immissionsschutz nicht berührt.

### **Untere Naturschutzbehörde**

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

Es ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen. Zu prüfen sind hier vor allem folgende Artengruppen:

- Reptilien
- Brutvögel
- Fledermäuse
- xylobionte Käfer

In dem Fachbeitrag sind Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote nach §44/1 BNatSchG darzustellen. Für nicht zu vermeidende Verbotberührungen ist die Vorlage der Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme/Befreiung entsprechend §45 Absatz 7 zu prüfen.

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

Zu 5.3 Grünordnerische Festsetzungen

#### **1. Thema:**

Extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis maximal 14°, mit einer Mindestsubstrathöhe von 10cm (Gesamtauflage)

#### **Anmerkungen der UNB:**

Zur Strukturanreicherung und Regenwasserrückhaltung wird die Festsetzung grundsätzlich von der UNB begrüßt. Als Ausgleich bzw. Ersatz im Rahmen der Eingriffsbilanzierung kann diese Festsetzung jedoch nicht anerkannt werden.

#### **Begründung:**

Die Festsetzung bezieht sich nur auf Nebengebäude. Der Eigentümer kann andere Dachformen/neigungen wählen, die eine Begrünung nicht zwingend nach sich ziehen. Gleichzeitig können Ausnahmen für Sonnenkollektoren und Dachterrassen zugelassen werden, die den Umfang der tatsächlich umgesetzten Dachbegrünungen zusätzlich schmälern können.

Dadurch ist die tatsächliche Umsetzung von Dachbegrünungen und der Umfang der Umsetzung solcher im Plangebiet relativ ungewiss.

Hinweis: Um entsprechende ökologische Funktionen maßgeblich entfalten zu können, darf die Substrathöhe einer Dachbegrünung im Gesamtaufbau nicht unter 10cm liegen.



## 2. Thema:

Baumpflanzung auf Grundstücksflächen: Es ist je 350m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 16-18cm zu pflanzen.

### Anmerkung:

Wenn gemäß städtebaulichen Konzepts auf den Grundstücksflächen insgesamt 23 Bäume neu gepflanzt werden, können diese Pflanzungen für einen Ausgleich von 1.150m<sup>2</sup> Vollversiegelung einbezogen werden

### Begründung:

Die Pflanzung eines Baumes ist als Ausgleich für 50m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche anrechenbar.

## 3. Thema:

Anlage einer Streuobstwiese (0,36ha, Anpflanzen von 18 Bäumen, Ergänzung von Heckenstrukturen bzw. dichter Gehölzstreifen in den Randbereichen)

### Anmerkung:

Diese Fläche kann insgesamt als Gehölzfläche (Gehölzpflanzung) zum Ausgleich der neu versiegelten Flächen im B-Plangebiet angerechnet werden, unter folgenden Voraussetzungen:

- Erhöhung der Anzahl der Bäume auf mindestens 20;
- Festsetzung von dichten Gehölzstreifen in den Randbereichen (Breite mindestens 5m oder 3-reihig);
- Auswahl von heimischen, standortgerechten Gehölzarten gemäß Erlass „Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur“ (02.12.2019)

Der Faktor beträgt gemäß HVE 2,0. Das heißt, mit der Streuobstwiese inkl. Gehölzpflanzung entlang der Randbereiche können 1.800m<sup>2</sup> Neuversiegelung (Vollversiegelung) ausgeglichen werden.

## 4. Thema

Kompensation für restlich auszugleichende Flächenversiegelung (1.550m<sup>2</sup>)

### Anmerkung:

Es ist zu prüfen, ob weitere Gehölzpflanzungen östlich oder südlich des Bebauungsplanes als Kompensation geplant und umgesetzt werden können. Die Flächen befinden sich in kommunaler Hand. Die Verfügbarkeit (Pachtverträge?) und Umsetzbarkeit ist hier zu prüfen. Der Faktor 2,0 gilt auch hier.

Eine weitere Möglichkeit besteht eventuell in Maßnahmen zum ökologischen Waldumbau. Hierfür bieten sich Kommunalwaldflächen im nahen Umfeld an (südlich des B-Plangebietes) bzw. Privatwaldflächen im Norden und Osten. Zur Berechnung ist der Faktor 4 zu verwenden. Das heißt, der ökologische Umbau von 6.200m<sup>2</sup> Waldfläche ist zur Kompensation der restlich auszugleichenden Flächenversiegelung in Höhe von 1.550m<sup>2</sup> anwendbar.

## 5. Thema

Naturbezogene Erholung/Erholungsvorsorge

### Anmerkung:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht ein neues Wohngebiet, das sich am Rande des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft hin befindet.

Zur Erfüllung einer Erholungsvorsorge für die Bewohner des Stadtteiles Saspow und des Wohngebietes sollte im weiteren B-Planverfahren die Prüfung einer möglichen, fußläufigen Wegeverbindung als Zugang in die Naturräume östlich zur Spree erfolgen.

**Begründung:**

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz, Absatz 4, Nummer 2:

„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

...

2.

zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.“

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

i. V.   
Stephan Böttcher