

STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

Hausmitteilung

FB 61, FBL Frau Mohaupt

B-Plan „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“ – frühzeitige Beteiligung
(Stand: 02/2023)

und

18. Änderung des Flächennutzungsplans, Teilbereich „Kleingartenanlage –
Kolkwitzer Straße Süd“

Sehr geehrte Frau Mohaupt,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu o.g. Vorhaben. Der Fachbereich
72 Umwelt und Natur nimmt dazu folgendermaßen Stellung.

Der Fachbereich Umwelt und Natur sieht keine grundlegenden Hindernisse, die der
Realisierung des B-Plans entgegen stehen. Die folgenden Hinweise, Auflagen und
Forderungen sind bei der weiteren Planung und Realisierung zu berücksichtigen und
zu beachten.

Untere Wasserbehörde/wassergefährdende Stoffe

Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände.

- 1. Anfallendes Schmutzwasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Da keine öffentliche Kanalisation vorhanden ist, muss die schadlose Schmutzwasserbeseitigung über eine abflusslose Abwassersammelgrube gemäß § 44 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) abgesichert werden.**

Begründung

Abwasser ist gemäß § 55 Abs. 1 WHG so zu beseitigen, dass das Wohl der
Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Eine Kleinkläranlage ist aufgrund der
ausgewiesenen saisonalen Nutzung nicht erlaubnisfähig.

- 2. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Die Versickerung soll oberflächlich über die belebte Bodenzone vorgenommen werden. Andere Arten der Versickerung oder der Niederschlagswasserbeseitigung sind mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.**

Begründung

§ 54 Abs. 1 WHG i.V.m. § 55 Abs. 1 WHG, § 54 Abs.4 BbgWG.

Datum
28.03.2023

Bearbeiter/-in
Daniela Siemoneit-Goerke

Geschäftsbereich/Fachbereich
GB II / FB 72

Telefon
0355/612-2720

Fax
0355/612 13-2720

E-Mail
Daniela.Siemoneit-
Goerke@cottbus.de

Ihr Zeichen/
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen/
Unsere Nachricht vom
72.20/Sie

Bei der Versickerung über Anlagen wie Rigolen, Schächte u.a. ist die Zulässigkeit und die Erlaubnisfähigkeit wasserrechtlich zu prüfen.

Hinweis: Die Versickerungsfreistellungsverordnung gilt hier gemäß § 1 BbgVersFreiV nicht.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)

Hinweis:

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

Auflagen:

3. Die Errichtung der Kleingartenanlage 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.

3.1 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.

3.2 Die bodenkundliche Baubegleitung soll bereits in Vorbereitung der Baumaßnahmen zur Errichtung der Kleingartenanlage 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
- Beprobung der Böden aufgrund der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung (z.B. erhöhte Schwermetall- und Nitratgehalte) vor Beginn der Baumaßnahmen

3.3 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 den Vorsorgepflichten gemäß §§ 4 (1), 7 (BBodSchG). Die Errichtung der Kleingartenanlage sieht vor, eine Fläche von ca. 7.200 m² dauerhaft neu zu versiegeln. Damit werden hier Bodenfunktionen auch erheblich beeinträchtigt.

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. Die Beeinträchtigung dieser Bodenfunktionen tritt auch ungeachtet des Bodentyps, der Bodenart oder ggf. vorliegender besonders wertbestimmender Bodenfunktionen ein.

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, nicht unerheblichen Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen der betroffenen Böden auch verhältnismäßig und geeignet dem Vorsorgegedanken des BBodSchG Rechnung zu tragen.

4. Beim Einsatz von Recyclingmaterialien sind die LAGA M20/ LAGA TR Boden-Vorgaben einzuhalten. Sofern der Einbau solchen Materials bzw. von Ersatzbaustoffen nicht bis 31.07.2023 abgeschlossen ist, sind die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) einzuhalten, welche ab dem 01.08.2023 rechtswirksam wird.

4.1 Für den Einbau bis 31.07.2023: Bei Einsatz von Recyclingmaterialien als Unterbau für die neu geplanten Befestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise sind die Grenzwerte der Kategorie Z 0* der LAGA M20- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Teil Boden, einzuhalten. Für Befestigungen/Unterbauten in wasserundurchlässigen Bauweisen gelten die Grenzwerte Z 1 im Feststoff und Z 1.2 im Eluat der LAGA-TR Boden.

4.2 Für den Einbau von Ersatzbaustoffen ab 01.08.2023 gelten die für die betroffenen Standorte zulässigen Einbauweisen gem. Anlage 2 unter Zugrundelegung der in der Anlage 1 der ErsatzbaustoffV definierten Materialklassen. Das Vorliegen der Voraussetzungen für den Einbau von Ersatzbaustoffen gem. ErsatzbaustoffV ist dann vorab mit der UABB abzustimmen. Auf die Pflichten gem. § 22 ErsatzbaustoffV wird ebenfalls verwiesen.

4.3 Die Schadloosigkeit der anzuliefernden Recyclingmaterialien/ Ersatzbaustoffe ist der UABB durch zugehörige Prüfberichte (Probenahmeprotokolle und Laborberichte) vor dem Einbau nachzuweisen.

Begründung

Die Auflagen zur Materialbeschaffenheit sind notwendig, um Beeinträchtigungen von Böden und Gewässern zu vermeiden. Die Auflagen orientieren sich dabei an den bis 31.07.2023 geltenden landesrechtlichen Regelungen und technischen Regeln. Für den Zeitraum ab 01.08.2023 beziehen sie sich auf die dann gültige ErsatzbaustoffV.

Immissionsschutz

Hinweis:

5. Das Gebiet ist durch Verkehrs- und Bahnlärm sowie daraus resultierende Luftschadstoffe vorbelastet. Die im Umweltbericht vorgesehenen Maßnahmen zum Lärmschutz und der Minimierung der Luftschadstoffe sind umzusetzen.

Untere Naturschutzbehörde

Umweltbericht / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nachforderungen:

6. Der Umweltbericht ist zu überarbeiten:

- 6.1 Er ist um eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen. Die versiegelten und teilversiegelten oder baulich überprägten (z.B. überdachten) Flächen sind in die Bilanz einzubeziehen (s. nachfolgende Anmerkungen).
- 6.2 Die Umweltauswirkungen aller Vorhaben bzw. B-Pläne entlang der Kolkwitzer Straße (Süd) (Wohngebiet I und II sowie B-Plan Kleingartenanlage) sind als kumulierende Vorhaben in der Umweltprüfung darzustellen.

Begründung

Der Aussage des Umweltberichts, dass bei der Errichtung der Kleingartenanlage im Außenbereich keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass bei der Errichtung der Kleingartenanlage von ca. 15% Versiegelung ausgegangen wird. Das sind ca. 7.200m² Versiegelung von insgesamt 48.000m² Fläche. Bereits diese erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ erfordert eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Andere Schutzgüter sind ebenfalls betroffen (Klima/Luft sowie Fläche; siehe nachfolgende Ausführungen) und bedürfen gleichermaßen der Betrachtung, Bewertung und Ausbilanzierung.

Schutzgut Boden

- 6.3 Die Umweltprüfung/der Umweltbericht ist hinsichtlich der Bewertung des Schutzgutes „Boden“ zu korrigieren. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde liegt ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft auf das Schutzgut „Boden“ vor.

Begründung

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde werden die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die dauerhafte Neuversiegelung von mindestens 7.200m² Fläche als erheblich bewertet. Somit liegt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut „Boden“ vor.

Auflistung versiegelter und teilversiegelter Flächen, die insbesondere in die Bilanz einzubeziehen sind:

- eine Laube je Parzelle inkl. Freisitz (24m²) – bei insgesamt 101 bis 104 Parzellen,
- Vereinsheim mit Sanitäranlagen (max. 100 m²),
- Spielplatz (max. 150 m²),
- erforderliche Ver- und Entsorgungsflächen (? m²),

- Stellplatzanlage für maximal 50 Parkplätze (? m²),
- eventuell neu einzurichtende Zufahrt von der Kolkwitzer Straße (? m²)
- Einfriedung: Zäunung der Gesamtanlage; Zäunung der Parzellen;
- Zugang für Fußgänger und Radfahrer über die Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) (? m²)
- Sicherung einer Nord-Süd-Durchwegung der Kleingartenanlage für die Allgemeinheit (? m²)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (baulicher Art, wie z.B. Schallschutzwände) ? (? m²)
[Heckenpflanzungen sind kein geeignetes Mittel, sondern dienen nur der optischen Abgrenzung].

Schutzgut „Fläche“

6.4 Mit der Inanspruchnahme einer Freiraumfläche (Ackerfläche) für eine Siedlungsfläche (Kleingartenanlage) steht man der Zielsetzung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2030 (Innen- vor Außenentwicklung) entgegen.

Dieser Konflikt zeigt eine hohe Erheblichkeit auf das Schutzgut „Fläche“ auf und muss deshalb dargestellt, geprüft und geklärt werden.

Begründung

Das Schutzgut Fläche ist im Umweltbericht nicht betrachtet worden. Es ist jedoch von einer grundsätzlich hohen Wertigkeit des Schutzgutes auszugehen (Freiraumfläche im planungsrechtlichen Außenbereich). Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde liegt hier eine erhebliche Beeinträchtigung vor, v.a. auch im Zusammenspiel mit den beiden neuen Wohngebieten Kolkwitzer Straße Süd I und II sowie deren Umweltauswirkungen.

Durch die Errichtung einer Kleingartenanlage (KGA) im planungsrechtlichen Außenbereich gehen landschaftsbezogene Freiraumstrukturen verloren. Es liegt durch die Anlage und Nutzung einer Kleingartenanlage ein starker Siedlungsbezug vor (Erschließung, Erzeugung von Verkehr sowie starker Nutzungsdruck). Deshalb wird die KGA der Siedlungsfläche zugeordnet; gleiches gilt für die beiden neuen Wohngebiete im Nahbereich. In Summe wird ein großer Freiraum in Anspruch genommen - mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“.

Das Schutzgut „Fläche“ wurde 2017 im novellierten Baugesetzbuch eingeführt (§1, Absatz 6, Nummer 7a BauGB) - angesichts zunehmender Flächenknappheit und dem konkurrierenden Nutzungsdruck. Im Baugesetzbuch ist das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung im §1, Absatz 5 BauGB verankert. Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung von 2002 wurde das Ziel vorgegeben, den täglichen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 30ha/Tag und bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30ha/Tag zu reduzieren.

Schutzgut Klima/Luft

6.5 Die Bewertung der Beeinträchtigung dieses Schutzgutes sind die Bilanzierung einzubeziehen.

Begründung

Die Funktion der Kaltluftproduktion wird gemäß Umweltbericht (in Teilen) entfallen.

Der Prozess der Kaltluftentstehung ist auf Flächen mit niedriger Vegetation am effektivsten; höhere Pflanzendecken erzielen niedrigere Produktionsraten: In der Kleingartenanlage gibt es neben den versiegelten und teilversiegelten Flächen (mit hohem Wärmespeichervermögen) gleichermaßen Flächen mit Gehölzbewuchs (Bäume und Sträucher), die zwar den Biotopstrukturen anreichern, jedoch weniger bis kaum Kaltluftproduktionsvermögen besitzen. Hier ist deshalb von einer mittleren bis erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, die zu bilanzieren ist.

Schutzgut Arten und Biotope/Biotopverbund

6.6 Die Darstellung des Konfliktes ist nachzuarbeiten und nachzureichen.

Begründung

Durch Einfriedung und Einzäunung der Gartenanlage (sowohl der Parzellen als auch der Gesamtanlage) wird der Austausch z.B. von Großsäugern gestört bzw. verhindert. Die Freiraumfläche (Trittsteinelement im Rahmen des Biotopverbundes Cottbus; siehe Seite 22, Umweltbericht) steht somit als Trittstein und Verbindungselement für diese Tierarten nicht mehr zur Verfügung.

Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln

6.7 Der Ansatz, dass hier in der Kleingartenanlage weniger solcher Mittel verwendet werden als auf dem Intensivacker, kann nicht als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme anerkannt werden. Der Umweltbericht ist bzgl. dieser Aussage anzupassen.

Begründung

In Kleingartenanlagen werden oft auch vermehrt Düngemittel, und Pestizide verwendet. Der Einsatz ist nicht kontrollierbar.

Weitere Auflagen:

Gesetzlich geschützte Alleen gemäß Bundesnaturschutzgesetz/Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz

7. Es ist ein Mindestabstand der geplanten Heckenpflanzung zu den Alleebäumen in der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) entlang der Außengrenze der Kleingartenanlage einzuhalten (mindestens 10m).

Begründung

Dieser Abstand ist erforderlich vor dem Hintergrund des Erhalts des visuellen Eindrucks der Allee (Landschaftsbild).

Zusätzlicher Hinweis

Die Errichtung der Zuwegung aus der KGA heraus in die Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) bedarf der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Ausgleichs- und Ersatzpflanzung (Hecke zur Einfriedung der Kleingartenanlage)

8. Die Hecke zur Eingrünung der Gesamtanlage muss gemäß HVE Brandenburg zur Eignung als Ausgleichsmaßnahme eine Mindestbreite aufweisen (3-reihig, mindestens 5m breit, Mindestfläche 100qm). Die Artenauswahl soll gemischt erfolgen. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Hinweis

„Pflanzenkläranlage“

aus Zuarbeit von FB 61, Eingriffsbewältigung (vom 23.03.2023)

Eine Pflanzenkläranlage ist hauptsächlich eine technische Anlage zur Reinigung von Abwässern, die für ihre Funktionalität auch der Wartung bedürfen. Als Ausgleich- und Ersatzmaßnahme sind diese Anlagen deshalb nicht anzuerkennen.

Besonderer Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Nachforderung:

9. Es ist ein gesonderter Artenschutzfachbeitrages (AFB), ausreichend als Potentialanalyse, zur Beurteilung der artenschutzfachlichen und -rechtlichen Themenstellung vorzulegen.

Begründung

Der Umweltbericht zum B- Plan verweist in seiner artenschutzrechtlichen Bewertung auf die Inhalte des Artenschutzfachbeitrages (AFB/ASB) zum B- Plan „Kolkwitz- Süd I“.

Wie folgt wurde der AFB zu diesem B-Plan in zwei Stellungnahmen der UNB in seinen Grundaussagen in Kenntnis der Flächen zwar akzeptiert, jedoch wurden wesentliche Mängel angezeigt, die bislang nicht behoben wurden.

Auf Grund der dargestellten Mängel:

- Methodikdarstellung zur nach wie vor nicht vorliegenden Kartierung und
- fehlende Aussagen zu Zauneidechsen

werden die Feststellungen des Umweltberichtes zum B- Plan „KGA Kolkwitzer Str. Süd“ (es wird sich hier zum Teil auf die Untersuchung zum B- Plan Kolkwitz Süd I“ berufen) als Vermutungen ohne begründete Faktenlage angesehen.

Eine gesonderte artenschutzfachliche Beurteilung durch eine dezidierte Auseinandersetzung mit den vorhandenen oder nicht vorhandenen planungsrelevanten Arten sowie incl. aussagefähiger Begründung der Schlussfolgerungen sind nicht durch den Satz „Bisher liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten vor“ (S.13 Umweltbericht zur KGA), zu ersetzen.

Folgende Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde wurden hinsichtlich des B-Plangebietes Kolkwitz Süd 1 übermittelt:

11. August 2022, an FB61 (im Rahmen der Abstimmungen vor der Offenlage):

„In Prüfung des vorliegenden ASB ist festzustellen, dass lediglich die vorhandenen Potentiale in Ermangelung offensichtlich vorhandener, aber zum Zeitpunkt der Schlussfassung vom Unterauftragnehmer noch nicht vorgelegter Kartierungen betrachtet wurden. Hier wurden nach Aussagen im ASB und Umweltbericht wohl vorab mündliche Informationen geliefert.

In Kenntnis der UNB zu den Flächen nach kürzlicher Ansicht vor Ort, ist vorliegend eine Betrachtung der Potentiale ausreichend.

Die vorhandenen Kartierungen sollten jedoch dennoch noch Eingang in den ASB finden. Vor allem hinsichtlich der Reptilien sind keine Aussagen im ASB zu verzeichnen. Diesbezüglich sind jedoch Aussagen auf Grundlage mündlicher Übermittlung im Umweltbericht getroffen worden.

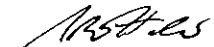
Der ASB ist auch in Bezug auf diese Artengruppe zu vervollständigen. Die UNB geht jedoch in Summe mit den angedachten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Prognose keiner erforderlicher artenschutzfachlicher Ausnahmen mit. Darüber hinaus haben wir aus artenschutzfachlicher Sicht keine weiteren Forderungen.

abschließende Stellungnahme, 02. Dezember 2022, an Ing. Büro Harald Kühne:

„Der Artenschutzbeitrag weist eine ungenügende Methodikdarstellung auf. Entsprechend der Hinweise im Text auf das Büro „Ecoplan“ müssen Kartierdurchgänge erfolgt sein. In der Methodik sind jedoch weder Zeitpunkt noch Häufigkeit von Kartierungen vermerkt. In der Regel sind die darauf fußenden Ergebnisse nicht prüf- und bewertbar. Es ist daher eine Darstellung der Kartiervorgänge in Zeitpunkt und Häufigkeit nachzureichen.

Gleichwohl sind die Schlussfolgerungen des ASB in Kenntnis der Flächen durch die UNB nachvollziehbar und schlüssig. Der ASB wird daher unter der Voraussetzung der Nachreichung der benannten Angaben zur Methodik durch die UNB akzeptiert.“

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Böttcher
Fachbereichsleiter