



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER  
WUŠY ŠOLTA

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

Planungsbüro Wolff GbR  
Bonnaskenstraße 18/19  
03044 Cottbus

Datum  
20. Januar 2022

Stadt Cottbus/Chóšebuz,  
Ortsteil Groß Gaglow

Geschäftsbereich/Fachbereich  
GB II / FB 72

### Bebauungsplan „Erweiterung Autohaus Schulze“

Entwurf Fassung Oktober 2021  
Hier: Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange und Stadtämter

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

Sehr geehrter Herr Wolff, sehr geehrte Frau Kuhn,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen zu im Betreff genannten Verfahren.  
Der FB 72 Umwelt und Natur der Stadt Cottbus/Chóšebuz nimmt wie folgt Stellung:

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

#### Untere Wasserbehörde (UWB):

H1)

Bei den textlichen Festsetzungen auf dem Bebauungsplan Entwurf 04.10.2021 ist der Text unter Hinweise: 2. folgendermaßen zu ändern (fett gedruckt):

Gemäß § 54 BbgWG und § 4, Satz 26. der Verordnung zur Festsetzung des **Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus- Sachsendorf** ist das Niederschlagswasser von den Dach- und den sonstigen Grundstücksflächen auf dem Grundstück auf dem es anfällt, schadlos **über die belebte Bodenzone zu versickern**, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

#### Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)

H2)

Das Autohaus Schulze ist im Altlastenkataster der Stadt Cottbus als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 011952 9055 registriert.

Innerhalb der Erweiterungsfläche befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Stadtverwaltung Cottbus/Chóšebuz  
Neumarkt 5  
03046 Cottbus/Chóšebuz

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

## Untere Naturschutzbehörde (UNB):

H3)

### Artenschutz

Da die Potentialanalyse das Vorkommen von Fledermäusen nicht ausschließt, ist es möglich, dass sich Wochenstuben in den Kleingartengebäuden befinden. Auch können Fledermäuse ganzjährig vorhanden sein.

Die Anwesenheit von Fledermäusen ist daher unabhängig vom Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme festzustellen. Eine Bauzeitenregelung greift hier nicht in jedem Fall.

Die grundsätzliche Prüfung der Zulässigkeit von Ausnahmen hat hinsichtlich der Vollzugsfähigkeit des B-Planes bereits im Rahmen der Bebauungsplanung zu erfolgen. Ohne Kenntnis von Quartiertyp und anwesenden Arten, können entgegenstehende artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen nicht abschließend geklärt werden.

Eine korrekte Ermittlung der betroffenen Verbotstatbestände in Maß und Zahl ist notwendig, um die Vollzugsfähigkeit des B-Planes zu gewährleisten und einen planerischen Weg in die Befreiungslage zu ermöglichen.

Der ASB ist daher zu überarbeiten und erneut zur Prüfung vorzulegen.

In seinen weiteren Inhalten wird die Vorstudie zum ASB akzeptiert.

H4)

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

*Siehe Vorstudie zum Artenschutz sowie zum Eingriff-Ausgleich zum B-Plan „Erweiterung Autohaus Schulze“*

*4 Überschlägige Bewertung des Eingriffs auf das Schutzgut Boden*

#### *4.1 Flächeninanspruchnahme*

H4.1)

Die Bilanzierung/Flächenversiegelung (Text und Tabelle 4) ist an die Reduzierung der GRZ im Mischgebiet anzupassen (GRZ von 0,6 auf 0,3).

H4.2)

Die Abkürzung für Grundflächenzahl lautet „GRZ“ (nicht GFZ).

H4.3)

Die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Absatz 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO): „Die zulässige Grundfläche **darf** durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen **bis zu 50 vom Hundert überschritten werden**, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8;...“ ist in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung einzubeziehen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 ist als eine Überschreitung/Mehrversiegelung bis zu 0,45 möglich. Dies ist bei der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

*Siehe 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich*

*Seite 14: „Sofern Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht möglich sind, besteht gemäß BbgNatSchG die Möglichkeit der Ersatzzahlung.“*

H4.4)

Die ist bei Bauleitplänen bislang nicht der Fall.



H4.5)

Gesetzliche Grundlage auf Landesebene ist das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG).

*Siehe Seite 15, Schutzgut Boden, 2. Absatz*

H4.6)

Bei der Anrechnung der bestehenden Versiegelungsflächen (Bestand) ist zwischen voll- (Gebäude) und teilversiegelten (Wege) Flächen zu unterscheiden.

*Siehe Begründung zum B-Plan (Seite 28)*

H4.7)

In der Begründung zum B-Plan (siehe S. 28) wird ein erforderlicher Ausgleichsbedarf für die beiden Schutzgüter BODEN und BIOTOPE/BIOLOGISCHE VIELFALT (hier erhebliche Beeinträchtigungen) dargestellt. Die Betrachtung zum Schutzgut BIOTOPE/BIOLOGISCHE VIELFALT fehlt in der „Vorstudie zum Artenschutz sowie zum Eingriff-Ausgleich“ und muss nachgereicht werden.

*Siehe 6.7 Grünordnerische Festsetzungen*

*7. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen ist über die gesamte Länge eine mindestens zweireihige Hecke anzulegen. ...*

H4.8)

Es ist darzustellen, welche konkrete Flächengröße die Anpflanzung einnimmt (in m<sup>2</sup>).

H4.9)

Um einen nennenswerten ökologischen Effekt sowie wirksame Abschirmung zur Madlower Chaussee durch die Heckenanpflanzung zu erzielen, sollte die Hecke mindestens 3 Pflanzreihen aufweisen bzw. 5m breit sein.

Nur in dieser Ausführung kann diese Maßnahme als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden und in die Bilanzierung einfließen.

*Siehe 6.8 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen*

*Festsetzung zur Zwischennutzung*

*„Die in der Nebenzeichnung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte Grünfläche dient als Ausgleich für die durch die Planung in Anspruch genommenen ca. 565m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche der KGA. ...“*

H4.10)

Diese Nebenzeichnung wird (als Zwischennutzung) nicht als Kompensation/Ausgleichsfläche anerkannt: Kompensationsmaßnahmen sind langfristig zu sichern - für die Dauer des Eingriffs, mindestens für 25 Jahre. Des Weiteren bedarf eine Kompensation einer aktiven Maßnahme (z.B. Gehölzpflanzung). Auch befindet sich innerhalb der zeitweilig festgesetzten Grünfläche sowohl eine Verkehrsfläche als auch eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze. Diese stehen der Festsetzung der Gesamtfläche als Ausgleichsfläche (Grünfläche) entgegen.

Es fehlen die Angaben zu den Flächengrößen der einzelnen Teilflächen der Nebenzeichnung (Grünfläche, Verkehrsfläche, Fläche für Gemeinschaftsstellplätze). Diese sind nachzureichen.

#### H4.11)

##### 7.2.2. Prognose, 7.2.2.1 Naturgüter

Hier fehlen die Ausführungen zum Thema „Biotop/Biologische Vielfalt“, insbesondere hinsichtlich der Feststellung, dass für folgende Schutzgüter wegen erheblicher Beeinträchtigungen Kompensationsbedarf ausgelöst wird (siehe Seite 28, 7.2.3.3 Ausgleich, 7.2.3.3.1 Kompensationsbedarf). Diese sind nachzureichen.

#### H4.12)

##### 7.2.2.1.1 Boden/Fläche

Hier wird dargestellt, dass die zulässige Grundfläche auf das notwendige Maß reduziert wurde und der dort festgestellte Eingriff von ca. 3.500m<sup>2</sup> sich hier ebenso entsprechend reduziert. Dies ist in genauen Zahlen auch im Text darzustellen.

#### H4.13)

##### 7.2.2.2 Sonstige Schutzgüter, 7.2.2.2.1 Mensch/Gesundheit/Bevölkerung (Seite 26/27)

Bei der Darstellung und Bewertung der Situation der Kleingartenentwicklung in der Stadt Cottbus ist auf die Implementierung des zu aktualisierenden Kleingartenentwicklungskonzeptes im Rahmen der FNP-Fortschreibung zu achten. Dies gilt auch für Seite 32: „8.2 Inanspruchnahme von Kleingärten: „...Da vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung der Stadt Cottbus die Nachfrage und Belegung der Gärten insgesamt rückläufig ist, ...“.

Im Rahmen der anlaufenden Strukturentwicklung in der Lausitz erwartet man einen Bevölkerungszuwachs auf 115 T Einwohnern in Cottbus. Die Nachfrage nach Kleingärten war auch 2021 sehr hoch und wird durch den prognostizierten Bevölkerungszuwachs eher noch ansteigen (Aussage FB 61 im Rahmen der Sitzung des Kleingartenbeirats am 26.10.2021)

#### H4.14)

##### 7.2.3.2 Minderung (Seite 28)

Absatz 96 „Viele, auch im Artenschutzbericht angeregte Minderungsmaßnahmen... „ hier bitte auf den Abschnitt Eingriff – Ausgleich der Vorstudie verweisen, um Irritationen zu vermeiden.

Die aufgelisteten Maßnahmen (Niederschlagsentwässerung, Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ...) zählen zu den Minderungsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter der Eingriffsregelung, und nicht zu den Maßnahmen des besonderen Artenschutzes im Speziellen.

#### H4.15)

##### 7.2.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Hier wird auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.10.2021 an Planungsbüro Wolff (Herr Fischer) per Mail hingewiesen.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Beräumung eines Haufwerkes (Gemarkung Kahren, Flur 4, FS 55) wird abgelehnt. Begründung siehe o.g. E-Mail vom 15.10.2021.

### **Immissionsschutz**

#### H5)

Das Plangebiet ist durch Emissionen, verursacht durch Straßenverkehr, Autohaus Schulze und Sportplatz vorbelastet.

Durch die vorgesehene Erweiterung Gewerbeeinheit Autohaus, sind weitere Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) zu erwarten. Entsprechende Nachweise sollten erbracht werden, um der vorgesehenen angrenzenden Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.



Bei dem Vorhaben handelt es sich u.a. um eine gewerbliche Nutzung. Gemäß § 21 Landesimmissionsschutzgesetz liegt die Zuständigkeit der Bewertung beim Landesamt für Umwelt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Stephan Böttcher

SB: D. Sie. - Gae.

SBL i.V.:  
D. Sie. - Gae.

