

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

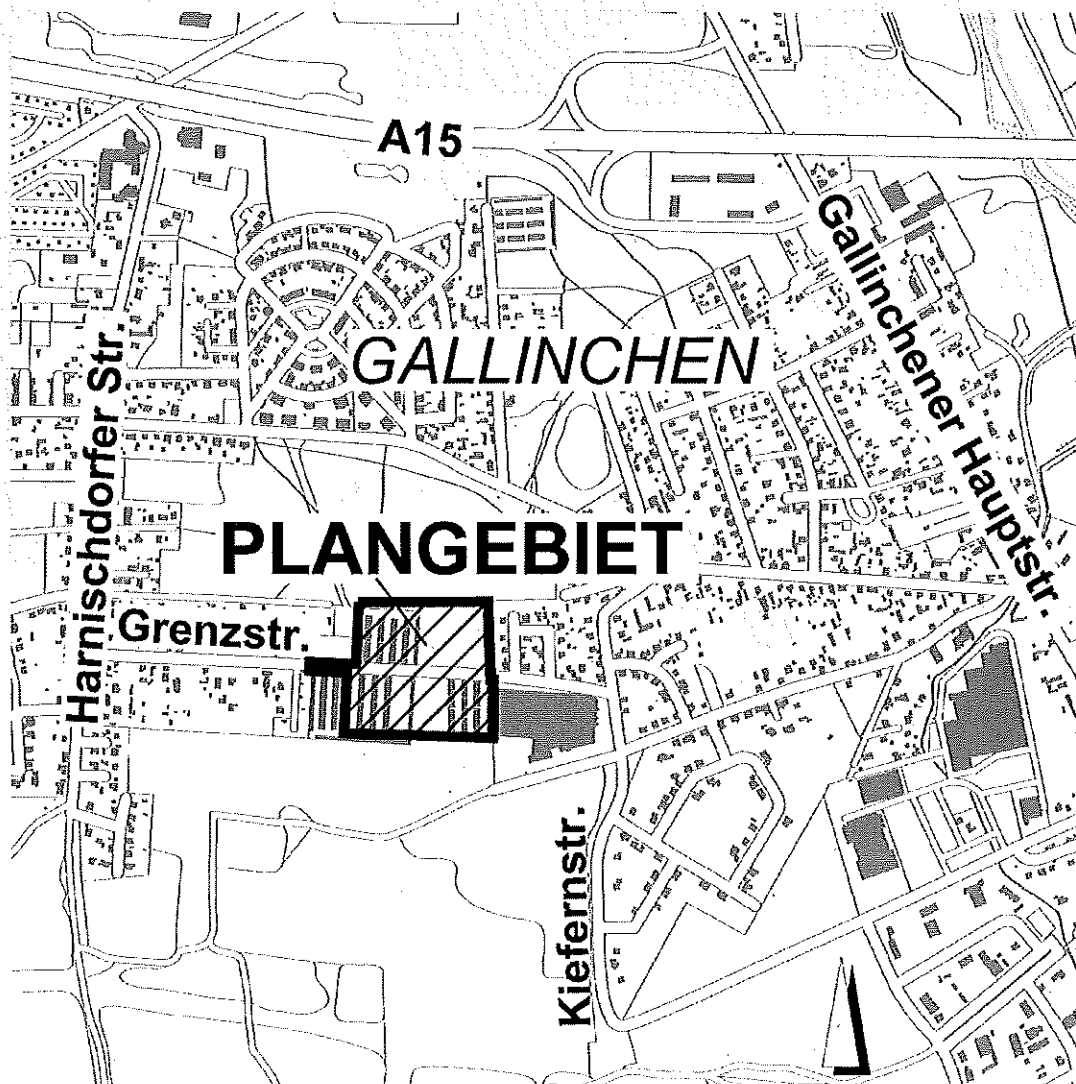
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf "Grenzstraße - Wohngebiet 2", Gallinchen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit ca. 30 Einfamilienhäusern geschaffen werden. Daneben soll der wertvolle Waldbestand planungsrechtlich gesichert werden.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,3 Hektar und schließt die in der Flur 1 der Gemarkung Gallinchen gelegenen Flurstücke 801 (tlw.), 803 und 812 (tlw.) ein. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: Waldflächen
im Osten: Wohnbebauung und Logistikzentrum
im Süden: Waldflächen
im Westen: Wohnbebauung und Garagen

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes ist in nachfolgendem Kartenausschnitt dargestellt. Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereiches im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2023.



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat am 29.09.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes „Grenzstraße - Wohngebiet 2“ in der Fassung vom Juli 2021 sowie die zugehörige Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 01.11.2021 bis einschließlich 03.12.2021. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im weiteren Aufstellungsverfahren soll der Bebauungsplan um einen zusätzlichen Planbereich, der dem Wohnen zugeordnet wird, erweitert werden. Dieser verortet sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches und soll ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Daher erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2023 mit der zugehörigen Begründung nebst Umweltbericht und weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB. Entsprechend werden die vorgenannten Unterlagen ins Internet im Zeitraum vom **26.01.2024 bis einschließlich 26.02.2024** unter www.cottbus.de/bauplanung eingestellt.

Ergänzend werden die Unterlagen im vorgenannten Zeitraum im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können dort die Auslegungsunterlagen zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| montags und mittwochs | von 07:00 bis 15:00 Uhr |
| dienstags | von 07:00 bis 17:00 Uhr |
| donnerstags | von 07:00 bis 18:00 Uhr |
| freitags | von 07:00 bis 13:00 Uhr |
| samstags | von 09:00 bis 12:00 Uhr |

Während dieser Zeit können zu den Auslegungsunterlagen Anregungen und Hinweise vorgebracht werden. Diese sind bis spätestens 28.02.2024 (Posteingang) an den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus zu senden. Ferner besteht die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen per E-Mail an die Adresse bauplanung@cottbus.de.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Zu diesem Planverfahren sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbericht sowie in folgender Auflistung enthaltene Fachgutachten/Stellungnahmen:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)
- Ergebnisbericht zur Beprobung der Verfüllung aus 2014
- Ergebnisbericht zur Beprobung der Auffüllungen aus 2021
- Lärmimmissionsprognose
- Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Natur (u. a. untere Naturschutzbehörde) aus der letzten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 07.12.2021
- Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Natur (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) zur Beprobung der Auffüllungen aus 2021 vom 09.07.2021
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt aus der letzten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.11.2021
- Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg (untere Forstbehörde) aus der letzten Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2021

Als Teil der Begründung enthält der Umweltbericht umweltrelevante Informationen zur Bestandsaufnahme und zu Bewertungen des Umweltzustandes sowie die Prognose/Bewertung der Auswirkungen der Planung. Die Kernaussagen im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung stellen sich im Umweltbericht und in den vorliegenden umweltbezogenen Fachgutachten und Stellungnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt dar (Schutzgut – Kernaussagen und Art der vorhandenen Informationen):

Tiere

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Juli 2021:
 - Plangebiet ist potentieller Lebensraum von nachstehenden, in Deutschland streng geschützten Arten: Fledermäuse, Zauneidechsen, Brutvögel und xylobionte Käfer
 - durch Abriss von Garagengebäuden und Baumfällungen kann es Beeinträchtigungen von Individuen kommen
 - Vermeidung der Tötung und Zerstörung von Fortpflanzungs- / Ruhestätten von Fledermäusen mittels gezielter Absuche vor Baumfällungen, Aufnahme Fällbeschränkungen (November bis Februar) in Baugenehmigung sowie Bauzeitenbeschränkung für Gebäudeabriss- bzw. -sanierungsarbeiten (Oktober bis März)
 - Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen mittels gezielter Absuche vor Inanspruchnahme halboffener Flächen (bisher keine Feststellung der Art im Plangebiet; Plangebiet ist eher ungeeignet als Lebensraum für Zauneidechsen)
 - Vermeidung der Tötung und Störung von Brutvögeln mittels Festsetzung einer Bauzeitenbeschränkung (September bis Februar) außerhalb der Brutzeit in Bau-/Abrissgenehmigung für Gebäudeabriss und Baufeldfreimachung
 - Vermeidung der Tötung und Zerstörung von Fortpflanzungs- / Ruhestätten von xylobionten Käfern mittels detaillierter Gehölzuntersuchung vor Fällung (bei unvermeidlichen Fällungen besiedelter Bäume sind CEF-Maßnahmen zu planen und durchzuführen)
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 07.12.2021:
 - geforderter und nun vorliegender AFB wird mit Einschränkungen akzeptiert
 - im Vorfeld von baulichen Aktivitäten sind Kartierungen der geschützten Arten Fledermäuse, xylobionte Käfer und Reptilien (Zauneidechsen) notwendig, da deren Vorkommen im Geltungsbereich gem. der Potentialabschätzung im AFB nicht auszuschließen ist
 - Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen Bauleitplanverfahren aufgrund der Entsiegelung des Garagenkomplexes nicht erforderlich; eine Verbesserung der Umweltsituation ist zu erwarten
- einer B-Planrealisierung stehen grundsätzlich keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach BNatSchG entgegen
- etwaige Vermeidungsmaßnahmen zur Abwendung von Verbotstatbeständen werden auf Baugenehmigungsebene festgesetzt

Pflanzen

- durch Umsetzung von Baumaßnahmen, die der B-Plan vorbereitet, kommt es nicht zu umfangreichen Gehölzfällungen und damit nicht zur Zerstörung von erheblichen Teilen der vorhandenen Biotopstrukturen
- Waldflächen im Plangebiet bleiben erhalten
- keine erheblichen Beeinträchtigungen

Fläche

- Entsiegelung des Garagenkomplexes
- Begrenzung der Neuversiegelung
- keine erheblichen Beeinträchtigungen

Boden

- Ergebnisbericht zur Beprobung der Auffüllungen aus 2021:
 - keine Feststellung einer ehemaligen Hausmülldeponie
 - Verfüllmassen bestehen aus Oberboden, Sand, Bauschutt (Anteil unter 10%), Glasbruch, Porzellanscherben und Kabelresten
- Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Natur (untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde) vom 09.07.2021:
 - Forderung eines vertiefenden Gutachtens zur nicht ausreichenden Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2014 aufgrund des Verdachts einer ehem. Lehmgrube, die mit Hausmüll, Bauschutt und sonst. Abfall verfüllt und mit dem Garagenkomplex überbaut wurde, ist erfüllt
 - belastete Böden sind bis in Tiefe von mind. 60 cm auszukoffern, zu sieben und durch tragfähigen, unbelasteten Boden auszutauschen
 - ausgesiebte Störstoffe sind zu deklarieren und ordnungsgemäß / nachweislich zu entsorgen
- keine erheblichen Beeinträchtigungen
- da Fläche im Bestand wesentlich mehr überbaut ist, als in der Planung, kommt es zu einer deutlichen Verbesserung für das Schutzgut

Wasser

- keine erheblichen Beeinträchtigungen
- Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt, da Niederschlagswasser vor Ort versickert wird

Klima / Luft

- keine erheblichen Beeinträchtigungen

Orts- und Landschaftsbild

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes
- positive Auswirkungen

Biologische Vielfalt

- für die biologische Vielfalt ist der Standort von geringer Bedeutung
- keine erheblichen Beeinträchtigungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

- keine Auswirkungen

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- zu erhaltende Waldflächen im Plangebiet dienen Erholungszwecken
- Lärmimmissionsprognose vom 06.05.2022:
 - erhebliche Beeinträchtigungen durch den angrenzenden Logistikstandort ergeben sich für die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht
 - Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sowie Maximalpegelkriterium nach TA Lärm werden eingehalten
- keine erheblichen Veränderungen des Verkehrs und damit der Lärm- und Schadstoffimmissionen in der Grenzstraße (auch aufgrund Regulierung des Nutzungskatalogs der Baugebietsfestsetzungen)
- keine erheblichen Beeinträchtigungen

Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine erheblichen Beeinträchtigungen
- keine Betroffenheit von Bodendenkmalen

Die vorbezeichneten Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die Entwurfsfassung zum Bebauungsplan Gallinchen „Grenzstraße - Wohngebiet 2“ vom Juli 2021. Umweltrelevante Stellungnahmen zum Entwurf in der Fassung 05.12.2023 liegen noch nicht vor.

Datenschutzhinweis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit im Internet veröffentlicht wird.

Tobias Schick
Oberbürgermeister
der Stadt Cottbus/Chósebuz



Cottbus/Chósebuz, 14.12.2023