Stadtverwaltung Cottbus. Postfach 101235. 03012 Cottbus

Planungsbüro Wolff GbR
Bonnaskenstraße 18/19
03044 Cottbus

STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

Datum
26.02.2021

Bebauungsplan "Grenzstraße – Wohngebiet 2"
Vorentwurf Januar 2021
Unterrichtung der TÖB, Behörden und Nachbargemeinden

Geschäftsbereich/Fachbereich
Geschäftsbereich II
Fachbereich Umwelt und Natur
Untere Naturschutzbehörde
Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten
nach Vereinbarung

Ansprechpartner/-in
Frau 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

Sehr geehrter Herr Wolff,

vielen Dank für die Übermittlung Ihrer Unterlagen zu o.g. Bebauungsplanverfahren. Die Servicebereiche des Fachbereiches 72 Umwelt und Natur nehmen dazu folgendermaßen Stellung:

Nachforderungen (NF) und Hinweise (H):

1. Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Nachforderungen (NF)

NF 1.1:

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ist in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV zu untersuchen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der UABB abzustimmen und muss neben der Baugrunduntersuchung eine Altlastenuntersuchung beinhalten.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grenzstraße – Wohngebiet 2" ist nach § 2 Abs. 4 BBodSchG als Verdachtsfläche zu bewerten. Es handelt sich um eine ehemalige Lehmgrube, die mit Hausmüll, Bauschutt und sonstigem Abfall unterschiedlicher Herkunft verfüllt und mit einem Garagenkomplex überbaut wurde.

Der „Ergebnisbericht zur Beprobung der Verfüllungen Wohngebiet 2 – Grenzstraße Gallinchen" vom Ingenieurbüro Bauer GmbH aus dem Jahr 2014 ist zur Beurteilung der Auswirkungen eventueller Bodenbelastungen auf die beabsichtigte Nutzung nicht ausreichend.

Das Gutachten hat sich nicht nur auf die Lage und Ausdehnung der Bodenbelastung zu erstrecken, sondern muss auch Auskunft geben über die

Stadtverwaltung Cottbus
Neumarkt 5
03046 Cottbus

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

www.cottbus.de

Bodenbeschaffenheit und ggf. den Einfluss auf den Wirkpfad Boden-Grundwasser. Dies unter Beachtung der zukünftigen Nutzung, speziell auch für die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gärtnerisch genutzt werden sollen.

In diesem Zusammenhang empfiehlt die UABB die Beauftragung eines Sachverständigen gem. § 18 BBodSchG.

2. Untere Wasserbehörde

Nachforderungen (NF)

NF 2.1:

Inhaltlich muss die Fassung vom Januar 2021 grundlegend überarbeitet werden. Nach erfolgter Überarbeitung ist die aktualisierte Fassung erneut der UWB vorzulegen.

Begründung:

Durch den Planverfasser werden wesentliche Sachverhalte nicht berücksichtigt. Gesetzte werden falsch bzw. sinnverändert angeführt, z.B.:

- S. 32/44, 8.1.2.2.3 Wasserrecht: Es ist sehr wohl ein (Trink-Wasserschutzgebiet (WSG) von der Planung berührt (s. H1.1)!

- S.26/44, hier wird ausgeführt: *„[...] Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht verunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist. Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grund-stück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird."* Diese Darstellung im Text ist unvollständig und dadurch sinnverändernd abgehandelt. § 54 Abs.4 BbgWG besagt: *„Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern."* Und „[...] *Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächig zu versickern."* Aufgrund einer potentiell vorliegenden Altlastenproblematik (ehem. Kiesgrube und der Lage im WSG (s. H1.1) können durchaus Belange einer Versickerung entgegenstehen!

Hinweise (H)

H 2.1:

Die Fläche nördlich der Grenzstraße liegt im Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf (WSG), Zone IIIB. Demzufolge unterliegt diese Fläche auch der Verordnung für das Wasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf und den darin festgelegten Anforderungen/ Beschränkungen. Diese Tatsache hat Auswirkungen auf den Begründungstext, z.B. bzgl. der relevanten rechtlichen Grundlagen, evtl. Auswirkung auf Straßenentwässerung in dem betroffenen Bereich etc.

H 2.2:

Allgemein sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der gegebenen, noch abschließend zu bewertenden Randbedingungen, die Grundwassernutzung im B-Plangebiet Beschränkungen unterliegen kann (z.B. auch ausgehend von der ehem. Kiesgrube/ den Verfüllungen und deren evtl. Auswirkungen auf das Grundwasser, s. NF 2.1).

3. Immissionsschutz

Hinweis (H)

H 3.1:

Östlich des Gebietes befindet sich ein Gewerbestandort. Die daraus resultierenden Immissionsschutzbelange sind zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind für das geplante Wohngebiet einzuhalten.

4. Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Nachforderung (NF)

NF 4.1:

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist zu erarbeiten. In diesem sind Maßnahmen zur Vermeidung der Berührung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG darzustellen. Für verbleibende Verbotsberührungen ist das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 45 BNatSchG für eine artenschutzrechtliche Ausnahme darzulegen. Als Schwerpunkt der Untersuchung werden durch die UNB die Prüfung von Fledermausvorkommen vor allem im Bereich der abzubrechenden Garagen sowie die Prüfung auf ein Zauneidechsenvorkommen gesehen. Der Waldbereich ist hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Betroffenheit infolge randlicher Infrastruktur oder erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen durch die Nähe der Bebauung in die Untersuchung einzuschließen.

Begründung:

Zur Vermeidung der Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist die Vorlage eines Artenschutzbeitrages erforderlich.

Eingriffsregelung gemäß BauGB

Durch die Entsiegelung eines alten, nun mehr ungenutzten Garagenkomplexes sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und der Umsetzung dessen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es erfolgen keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Umsetzung des B-Planes. Durch die Entsiegelung und Entwicklung eines Wohngebietes mit geringerem Versiegelungsgrad als des vorherigen Garagenkomplexes ist eine Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten.

Hinweise (H)

H 4.1:

Der Forderung des FB 66.2.2 (siehe Stellungnahme vom 15.02.2021) hinsichtlich des Abrisses der Garagengebäude im östlichen Bereich zur Eichenstraße sowie der doppelten Nutzung dieser zusätzlich entsiegelten Flächen als ergänzende Ausgleichsfläche (Entsiegelung und Waldersatz) für andere Eingriffsvorhaben im Stadtgebiet wird durch die Untere Naturschutzbehörde gefolgt.

Begründung:

- zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Wohngebiet (siehe Stellungnahme Immissionsschutz)
- Nutzung der Entsiegelungsmaßnahme und der Waldaufforstungsmaßnahme für anderweitige Eingriffsvorhaben im Stadtgebiet (für Eingriffe des Investors selbst an anderen Standorten oder zur Weitergabe/Verkauf der getätigten Kompensation an andere Investoren bzw. Flächenpoolagenturen

  (Ergänzung: Der Abriss der Garagengebäude (Bebauung über der Erde) und Abriss der Bodenversiegelung des Gebäudebestandes (Grundfläche der Garagen) rechnet als eine Kompensationsmaßnahme und kann nicht doppelt angerechnet werden.)

- Es gibt in der Begründung zum B-Plan keinen schlüssigen Nachweis der Notwendigkeit zum Erhalt des östlichen Garagenkomplexes (Seite 12, Begründung zum B-Plan: Betreiberkonzept?)
- Festigung und Weiterentwicklung des floristischen und faunistischen Biotopverbundes von innerstädtischen Waldflächen zur offenen Waldlandschaft im Außenbereich
- Stärkung und Entwicklung des Erholungswaldes mit besonderer Bedeutung (gemäß Landschaftsplanentwurf Cottbus von 2016) für die naturbezogene Erholung für die Bevölkerung in den Ortsteilen Gallinchen, Groß Gaglow und u.a. Ortsteilen.

Es wird darum gebeten, nach Überarbeitung und Einarbeitung der o.g. Punkte, die Unterlage erneut vorzulegen.

Für Rückfragen stehen wir zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Böttcher
Fachbereichsleiter