STADT COTTBUS
CHÓŚEBUZ

DER OBERBÜRGERMEISTER
WUŠY ŠOLTA

Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz · Postfach 101235 · 03012 Cottbus/Chóśebuz

Planungsbüro Wolff GbR
Bonnaskenstraße 18/19
03044 Cottbus

Stadt Cottbus/Chóśebuz,
Ortsteil Dissenchen

Bebauungsplan „Wohngebiet Binnendüne I"

Vorentwurf 01. Dezember 2021
Hier: Unterrichtung der TÖB, Behörden und Nachbargemeinden

Datum
08. März 2022

Geschäftsbereich/Fachbereich
GB II / FB 72

Zeichen Ihres Schreibens

Sprechzeiten

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

Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz
Neumarkt 5
03046 Cottbus/Chóśebuz

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

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/Chóśebuz nimmt wie folgt Stellung:

Untere Wasserbehörde (UWB):

H1)

Da die ursprüngliche Tranitz seinerzeit verlegt und in zwei Gewässerläufe aufgeteilt wurde, ist die betreffende Gewässerbezeichnung zu verwenden. Die korrekte Bezeichnung dieses Fließgewässers ist Tranitz zur Spree.

H2)

Übernahme in den Text:

Durch keine bauliche oder sonstige Anlage oder Anpflanzung darf weder die Gewässerunterhaltung oder die Zugänglichkeit des Gewässerunterhaltungspflichtigen zur Tranitz zur Spree verhindert oder erschwert werden.

Begründung:
Sicherstellung der ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung auch bei zunehmender Verdichtung der Bebauung.

H3)

Mit allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen ist ein Mindestabstand vom 5,0 m zur Böschungsoberkante der Tranitz zur Spree einzuhalten.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)

H4)

Das Gelände des ehem. Kalksandsteinwerkes ist im Altlastenkataster der Stadt Cottbus/Chóśebuz als Altlastenverdachtsfläche unter der Nummer 011952 2186 registriert.

H5)

Nach Auswertung der „Orientierenden Gefährdungsabschätzung der Altlastensituation auf dem Gelände des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Cottbus GmbH & Co, Dissenchener Schulstraße 30 der Xella Deutschland GmbH" vom 15.07.2008 (ohne Anlagen) bitte ich nachfolgende textliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

1.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen, sind im Zuge von Baumaßnahmen Auffüllungen 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.

Begründung:
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Auffüllungen mit einem Gemisch aus Sand, Bauschutt, RC-Material und Kalksandsteinbruch.

Hinweis:
Ob die Auffüllungen bis in eine Tiefe von 2 m für eine Bebauung tragfähig sind, kann seitens der UABB nicht beurteilt werden.

2.

Bodenmaterial, welches im Rahmen der Baumaßnahme ausgebaut, verwertet oder entsorgt werden soll, ist vor Verwertung/Entsorgung gem. Tabelle II.1.2-1 der Technischen Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA TR Boden 2004) zu beproben. Die Ergebnisse der Beprobung sind vor der Verwertung/Entsorgung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Cottbus vorzulegen, um den daraus resultierenden Verwertungs-/Entsorgungsweg festlegen / prüfen zu können.

Rechtsgrundlage: Nr. 1.2.2.1 der LAGA TR Boden (2004)

Begründung:
Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Phenolschlammablagerung. Eine Gefährdung des anstehenden Sandhorizontes besteht nicht, jedoch sind abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Immissionsschutz

H6)

Aufgrund der vorhandenen Gewerbe- und Verkehrslärmsituation und der damit verbundenen Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die im Absatz 114 des Vorentwurfes vorgeschlagenen Regelungen im B-Plan festzusetzen.

Untere Naturschutzbehörde (UNB):

Umweltbericht, Eingriffsregelung und Schutzgüter

H7) Ausgleichsbilanz

Es wird im Umweltbericht bzw. in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung davon ausgegangen, dass eine Kompensation von erheblichen Eingriffen nicht erforderlich ist. Dem wird - mit Ausnahme des Schutzgutes Lebensraum, Tiere, Pflanzen und Vielfalt - zugestimmt.

Begründung:

Der gesamte südliche und zentrale Bereich ist aktuell weitgehend vegetationslos (ASB Vorstudie aus 2021, Seite 6, 1.3 ...aktuelle Nutzungen und Biotopstrukturen); in den Randbereichen v.a. im Süden/Südosten und Nordwesten befinden sich Aufwuchsflächen mit jungen Gehölzbeständen aus Robinie, Kiefer, Birke und Gebüschen (Himbeere) sowie lichten als auch dichten Gras-, Kraut- und Staudenfluren.

Hintergrund der Einschätzung im Umweltbericht zur Nichterforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist die langjährige Nutzung des B-Planbereichs für den Betrieb eines Kalksandsteinwerkes (seit 1927 bis ca. 2002). Die Flächen in diesem Gebiet waren hauptsächlich und sind teilweise noch mit Betonplatten bzw. anderen baulichen Anlagen versiegelt bzw. wurden als Lagerflächen für Sande und Kiese genutzt. Der Rückbau der Versiegelung (ca. 2,89 ha inkl. Verkehrsfläche von insgesamt ca. 2,94ha Geltungsbereich des B-Planes) selbst begann 2005 und hält bis heute an.

H8) Nutzungsende Kalksandsteinwerk

Hier gibt es eine Diskrepanz zwischen den Aussagen zur Nutzungsdauer des Kalksandsteinwerkes (siehe Begründung Seite 9, 4.4 Nutzung: „...Nach der Stilllegung 2002 begann 2005 der Rückbau ..." und Begründung, Seite 32, 8.2.1 Bestandsaufnahme: „...Die Nutzung wurde vor rund 10 Jahren beendet und der bauliche Bestand seitdem teilweise bereits zurückgebaut. ...". Bitte um entsprechende Korrektur.

H9) Bewertung Schutzgut Lebensraum, Tiere, Pflanzen und Vielfalt"

Bereits die Vorstudie zum ASB weist nach, dass für mehrere im Bestand bedrohte und/oder besonders nach Vogelschutzrichtlinie geschützte Brutvogelarten (Heidelerche, Steinschmätzer, ...) davon auszugehen ist, dass sich durch den Verlust des Fortpflanzungshabitates der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert und deshalb vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden.

Dies begründet aus Sicht der Eingriffsregelung eine höhere Bewertung des Schutzgutes Tiere. Eine Einschätzung des Schutzgurtes Tiere mit „mittlerer Wert" entspricht nicht den ermittelten Gegebenheiten. Gerade Rohbodenstandorte mit angrenzenden strukturreichen Sukzessionsflächen bieten selbst und in Randbereichen Lebens- und Fortpflanzungsräume für Tierarten, die an solche spezielle Lebensbedingungen angepasst sind, und auf Grund des Rückgangs solcher Biotopstrukturen in ihrem Bestand bedroht sind. Das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ist dafür ein weiterer Indikator.

Die Bewertung zum Schutzgut „Tiere und Lebensraum" ist dahingehend anzupassen und differenzierter darzustellen (siehe Seite 43, Absatz 301; Seite 38, Absatz 259; ...)

H10) Siehe Begründung B-Plan, Seite 27, Absatz 186:

Hier wird formuliert, dass die notwendigen CEF-Maßnahmen teilweise auch im Geltungsbereich des B-Planes realisiert werden können. Dies ist für eine weitere Bewertung durch die UNB zu konkretisieren.

„In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u.U. CEF-Maßnahmen für einige relevante Arten erforderlich." Worauf will man mit dieser Aussage hinaus? Die betroffenen Arten wurden 2021 am Standort mittels Kartierung erfasst. Diese Erfassung gilt. Auch eine Bauzeitenregelung wird an den wegen Lebensraum- und Brutplatzverlust für bestimmte Brutvogelarten erforderlichen CEF-Maßnahmen nichts ändern.

H11) Siehe Begründung B-Plan, Seite 21, Absatz 134: Sicherung durch Vertrag

Hinweis: Für die Neupflanzungen von Bäumen sind die Baumscheiben für einen erfolgreichen Anwuchs sowie die nachhaltige Entwicklung der Bäume und ihrer anvisierten ökologischen Funktionen mit einer Mindestgröße von 16m² vorzusehen.

H12) Argumentation „Standort der Innenentwicklung" (siehe Begründung B-Plan, Seite 21, Absatz 137

und Seite 11, Absatz 48 „... als Beitrag zur Innenentwicklung...") - dazu im Gegensatz siehe Begründung Seite 4, Absatz 12: „Der Planbereich kann auf den Vorteil von „Randsiedlungen", d.h. die unmittelbare Nähe zur Natur und hier speziell zum zukünftigen Cottbuser Ostsee" verweisen."

Hier scheint eine Diskrepanz zu bestehen. Die Untere Naturschutzbehörde schätzt den Status der Fläche auf Grund der tatsächlichen Randlage an der Siedlung Dissenchen und dem direkten Nahbereich an die umgebende Natur auch als Randbereich ein und nicht als klassischen Innenbereich. Typischerweise werden Betriebe für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe auch eher im Außenbereich betrieben.

H13) Siehe Begründung B-Plan, Seite 42, Absatz 298, 8.2.3.1 Minderung und Vermeidung

Als Maßnahme zur Minderung und Vermeidung von unnötigen Eingriffen wird der Erhalt der randlichen Gehölzsäume angesprochen. Welche Bereiche sind damit gemeint (Lokalisierung; im B-Plangebiet?)? Wie soll der Erhalt gesichert werden?

Bitte um Konkretisierung und Ergänzung.

H14) Artenschutz / ASB-Vorstudie (2021)

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (ASB) ist als vorläufig gekennzeichnet. Daher ergehen aus artenschutzrechtlicher Sicht und Auffassung der UNB nachfolgende Hinweise zur Überarbeitung des Artenschutzbeitrages, um die Vollzugsfähigkeit des B-Planes zu gewährleisten und den planerischen Weg in die Ausnahme-/ Befreiungslage zu gewährleisten:

H15) Fledermäuse:

Lediglich 2 Untersuchungstermine sind nicht ausreichend, um ein vollständiges Bild über zumindest den fortpflanzungsgebundenen Lebenszyklus dieser Artengruppe zu erhalten. Hier ist in Bewertung der nur im Gebäudebereich vorhandenen potentiellen Quartiermöglichkeiten auf mindestens 4 Untersuchungen von Juni bis einschl. August, ggf. auch mittels Horchboxen, aufzustocken. Eine Winterquartieruntersuchung ist offensichtlich mangels vorliegender Quartiermöglichkeiten nicht erforderlich.

H16) Zauneidechsen:

Hinsichtlich der Zauneidechsen sind auch die Randbereiche des B- Planes im mindestens 100m Umkreis in die Untersuchung/Kartierung/Vermeidung und ggf. Ausnahmeprüfung miteinzubeziehen. Im Zuge einer Umnutzung und Neubebauung unterliegt auch das Umfeld einer intensiveren Nutzung und damit der erheblichen Beeinträchtigung möglicherweise vorhandener Habitate. Ist eine Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht möglich, sind bereits im Rahmen der B-Planung Ausgleichs-/Ersatzflächen und CEF- Maßnahmen nachzuweisen. Diese müssen nachweislich frei von Zauneidechsen sein oder für den Fall bereits vorhandener Eidechsen durch Maßnahmen wie einer Flächenerweiterung wie Holzungen, Entbuschungen in der Lage sein, umzusiedelnde Eidechsen aufzunehmen.

H17) Brutvögel:

Der ASB hat hier besonders und streng geschützten Arten, prioritäre Arten wie die Heidelerche und vom Aussterben bedrohte Arten wie den Steinschmätzer, nachgewiesen. Für diese sowie die weiteren festgestellten Arten sind CEF- Maßnahmen erforderlich. Die entsprechenden Flächen/Standorte und Maßnahmen sind für Heidelerche, Steinschmätzer und Rauchschwalbe ebenfalls bereits vor Beschluss des B-Planes nachzuweisen. Um den B- Plan ist eine Pufferfläche von 200m in die Untersuchung der Avifauna einzubeziehen, da durch das Störpotential, welches die Planung betriebsbedingt dauerhaft äußert, ebenfalls Bruthabitate im Umfeld verloren gehen.

H18)

Summarisch wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde im eigenen Interesse des Planungsträgers künftig frühzeitiger, bereits im Zuge der Auftragsvergabe des ASB in die Planung einbezogen wird.

Rechtsgrundlage: §§44ff BNatSchG

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stephan Böttcher