



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

## **Bebauungsplan Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“**

**Begründung mit Umweltbericht**

### **Verfahrensstand:**

Entwurf für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

30. März 2023

**Auftragnehmer:**

Plan und Praxis

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111

10997 Berlin

Telefon: 030/6165348-10

E-Mail: INFO@PLANUNDPRAXIS.DE

**Bearbeitung:**

Holger Pietschmann

Henning Rohwedder

**Landschaftsplanung / Umweltbericht: Bearbeitung:**

Dieter Nußbaum

# Inhalt

<b>TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION</b>	<b>5</b>
1. Veranlassung, Erforderlichkeit, Ziele, Wahl des Verfahrens	5
2. Rechtsgrundlagen	6
3. Planungsgrundlagen	6
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Lage / Stadträumliche Verflechtung	7
4. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben	8
4.1 Regionalplanung	8
4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	9
5. Situationsanalyse	10
5.1 Bau-, Nutzungs- und Landschaftsstruktur	10
5.2 Verkehr / Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
5.3 Immissionsvorbelastungen	10
5.4 Eigentumsverhältnisse	11
5.5 Altlasten / Kampfmittel	11
6. Planung / Konzept	11
<b>TEIL B BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>13</b>
1. Intention der Planung	13
2. Begründung der Festsetzungen	13
3. Nachrichtliche Übernahme	16
<b>TEIL C UMWELTBERICHT</b>	<b>17</b>
1. Einleitung	17
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	17
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	18
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	21
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
2.3 Schutzgut Boden/Fläche	25
2.4 Schutzgut Wasser	26
2.5 Schutzgut Luft und Klima	27
2.6 Klimaschutz / Klimaanpassung	27
2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	28
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	28
2.10 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	28
2.11 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen	28
3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	29
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	29
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	29
4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	29
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Arten und Biotope	29
4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen	31

5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
6.	Zusätzliche Angaben	32
6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	32
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	33
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	33
6.4	Quellenverzeichnis	34
<b>TEIL D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>		<b>35</b>
1.	Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	35
2.	Haushaltmäßige Auswirkungen	35
3.	Folgebedarf an sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen	35
4.	Sonstige Auswirkungen	35
<b>TEIL E VERFAHREN</b>		<b>36</b>
1.	Aufstellungsbeschluss	36
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	36
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	36
4.	Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3(1) und 4 (1) BauGB	36
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	36
6.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	36
7.	Änderungen nach den Beteiligungen gemäß §§ 3(2) und 4 (2) BauGB	36
8.	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	36

## **I. TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION**

### **1. Veranlassung, Erforderlichkeit, Ziele, Wahl des Verfahrens**

Als eines der Schlüsselprojekte des Strukturwandels mit 1.200 neuen Arbeitsplätzen wird die Deutsche Bahn mit dem Bau neuen Bahnwerk Cottbus ihre ICE-4-Flotte bis 2026 auf ca. 137 Triebzüge ausweiten. Die Erweiterung der ICE-4-Flotte führt zu einem erhöhten Instandhaltungs- und Revisionsbedarf, der abgedeckt werden muss. Für die Übernahme der anstehenden ICE-4-Wartungsaufgaben sind zwei voll ausgerüstete Instandhaltungshallen mit Gleisanschlüssen geplant. Dafür soll am Standort Cottbus in der Nähe des Hauptbahnhofs das modernste Instandhaltungswerk Europas entstehen. Die Inbetriebnahme der zweigleisigen Halle an der Wilhelm-Külz Straße erfolgt bereits 2024. Für die Errichtung der viergleisigen Halle 1 ist die dauerhafte, anlagenbedingte Inanspruchnahme einer im Umfeld befindlichen Kleingartenanlage, betrieben durch die Bahn-Landwirtschaft, zwingend erforderlich. Dementsprechend muss diese Kleingartenanlage vor Baubeginn der Halle 1 des neuen Instandhaltungswerks verlagert werden. Die Umzugsbereitschaft der Pächter ist unter Einhaltung umfangreicher Bedingungen hergestellt worden. Die DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH (DB FZI) konnte in enger Abstimmung mit der Stadt Cottbus in unmittelbarer Nähe der jetzigen Kleingartenanlage (KGA) ein Ersatzgrundstück finden und die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer sicherstellen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung einer Dauerkleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz ist ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die zu überplanende Fläche ist ca. 4,8 ha groß und liegt westlich der Bestandsbebauung im Ortsteil (OT) Ströbitz der Stadt Cottbus/Chósebez. Das Gebiet für die geplante Dauerkleingartenanlage befindet sich südlich der Kolkwitzer Straße direkt neben dem Friedhof Ströbitz. Städtebauliches Planungsziel ist die Errichtung einer Dauerkleingartenanlage gem. § 1 Absatz 3 BKleinG als Ersatzstandort für die bestehende KGA „An der Werkstatt“ der Bahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin e.V. Unterbezirk Cottbus I. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird saisonal landwirtschaftlich genutzt.

Da der Standort des geplanten Vorhabens planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, bedarf es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplans. Parallel hat eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus/Chósebez zu erfolgen, weil aus der Darstellung Waldfläche eine Entwicklung als private Grünfläche nicht möglich ist. Als Art der baulichen Nutzung bietet sich die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ an. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Das Plangebiet ist einer von fünf geprüften Standorten, die aus Sicht der Stadt Cottbus/Chósebez für eine Verlagerung der Kleingartenanlage „An der Werkstatt“ in Frage kamen.

Die Bewertung der Standorte erfolgte anhand folgender Kriterien: Flächengröße von ca. 30.000 qm für ca. 100 Parzellen, Erreichbarkeit muss gewährleistet sein (ÖPNV, Auto), Größe und Fortsetzung als eine „Einheit“, Bodenqualität/ Austausch ohnehin erforderlich, Erweiterungsmöglichkeit und Eigentumsverhältnisse, Nähe zum bisherigen Standort, Akzeptanz der Kleingärtner "An der Werkstatt" e.V..

Folgende städtebauliche Gründe waren für den Standort Kolkwitzer Straße Süd ausschlaggebend:

- ausreichende Flächengröße und Flächenverfügbarkeit
- räumliche Nähe zum bisherigen KGA-Standort „An der Werkstatt“ e.V.

- räumliche Nähe zum Siedlungsraum
- sehr gute Erreichbarkeit durch ÖPNV (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) und MIV
- gute Anbindung an Fuß- und Radwegenetz

## **2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540). das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/2018 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/2020 [Nr. 28]).

## **3. Planungsgrundlagen**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst im Norden einen Teilabschnitt der Kolkwitzer Straße sowie den Zufahrts- und Stellplatzbereich der Friedhofsanlage Ströbitz. Im Westen wird es überwiegend durch die Friedhofsanlage, im Süden durch die Klein Ströbitzer Straße (ugs. auch als Friedhofsweg bezeichnet) und im Osten durch eine Wohnbebauung mit landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.



Abb. 1: Abgrenzung Geltungsbereich, Quelle: Stadt Cottbus, bearbeitet durch Plan und Praxis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft

- das Flurstück 245 (teilweise) der Flur 31 der Gemarkung Ströbitz,
- die Flurstücke 331 (teilweise), 332, 333, 334, 335, 336, 353 (teilweise) und 354 (teilweise) der Flur 32 der Gemarkung Ströbitz.

Das Plangebiet hat eine Größe von circa 4,8 ha.

### **3.2 Lage / Stadträumliche Verflechtung**

Die Stadt Cottbus befindet sich im Südosten von Brandenburg. Die kreisfreie Stadt ist ein Oberzentrum mit derzeit ca. 100.000 Einwohnern und besteht aus 19 Ortsteilen. Das Plangebiet liegt unmittelbar am westlichen Stadtrand im Ortsteil Ströbitz. Der Hauptbahnhof und das Stadtzentrum befinden sich in ca. 2 km bis 2,5 km Entfernung (Luftlinie). Der Standort der zu verlagernden Kleingartenanlage „An der Werkstatt“ ist ca. 850 m entfernt (Luftlinie). Die nähere Umgebung des geplanten neuen Standortes ist im Norden durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser; westlicher Siedlungsrand von Cottbus/Chósebus), im Süden durch die Klein Ströbitzer Straße und im Westen durch die Friedhofsanlage Ströbitz einschließlich einer Kriegsgräberstätte für die Opfer des Zweiten Weltkrieges geprägt.

Die nördlich des Plangebiets liegende Kolkwitzer Straße (Landesstraße L49) führt Richtung Osten in das Stadtzentrum und Richtung Westen in die Nachbargemeinde Kolkwitz. An der Kolkwitzer Straße

befinden sich die fußläufig erreichbaren Haltestellen Ströbitz Friedhof und Kornblumenweg für Regionalbus- (35, 46, 39, 607), Stadtbus- (12) und Anruflinien (18). Die Haltestellen sind auch Teil des Abendliniennetzes.

Im Süden des Plangebiets verläuft die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg). Diese wird derzeit überwiegend als Fuß- und Radweg zwischen der Wohnbebauung am westlichen Siedlungsrand von Cottbus und dem Friedhof Ströbitz genutzt.

## **4. Übergeordnete Planungen / Planungsvorgaben**

### **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg enthält Festlegungen zu den Grundsätzen der Raumordnung zur Region, wirtschaftlichen Entwicklung, Zentralen Orten, Kulturlandschaft, Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung, sowie zur interkommunalen und regionalen Kooperation. Zentrale Orte sind im Sinne von § 3 Abs. 1 LEPro 2007 Gemeinden, die Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich sind. Hierzu gehören Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen. Gemeinden die, entsprechend § 3 Abs. 2 LEPro 2007, zu Zentralen Orten bestimmt werden, sind aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche und der funktionalen Ausstattung in der Lage, übergemeindliche Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig zu erfüllen.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und Landesrechts. Der LEP HR vom 29. April 2019 ist am 1. Juli 2019 im Land Berlin und im Land Brandenburg als Verordnung in Kraft getreten. Entsprechend des LEP HR ist die Stadt Cottbus Oberzentrum.

### **4.1 Regionalplanung**

Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg vom 01. April 2020 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald die beschlossene Aufstellung des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald und die beschlossene Gliederung bekannt gemacht.

Am 17. Juni 2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50). Ab diesem Zeitpunkt entfaltet der sachliche Teilregionalplan durch seine Rechtskraft die volle Steuerungswirkung für 32 festgelegte Grundfunktionale Schwerpunkte in der Region Lausitz-Spreewald. Der sachliche Teilregionalplan enthält keine Regelungen für die Stadt Cottbus.



## 4.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

### 4.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Cottbus hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der in der Planfassung vom 07.02.2022 rechtswirksam ist. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Flächen für Wald, Verkehrsflächen und Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit den Zielen des Bebauungsplans nicht entsprochen. Daher wird der Flächennutzungsplan im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert. Für den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich, da dieses Areal im FNP bereits als Grün- und Freifläche dargestellt ist.

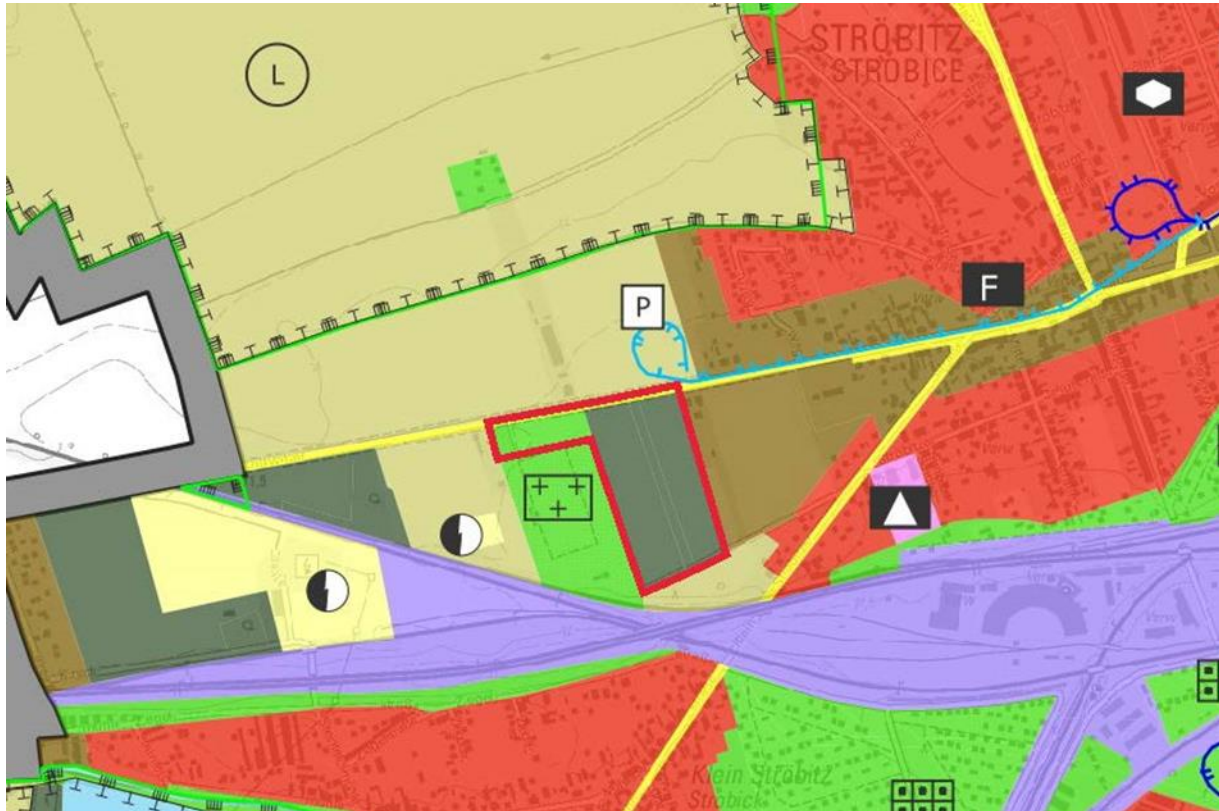


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Linie), Quelle: Stadt Cottbus, bearbeitet durch Plan und Praxis

### 4.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Entwurf) der Stadt Cottbus enthält folgende Entwicklungsziele:

- Boden/Fläche: Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf der Fläche. Dafür ist die Überbauung/Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Anlagen (PKW-Stellflächen, Wege, Nebenwege, Gartenlauben, etc.) auf ein Minimum zu reduzieren. Es sind luft- und wasserdurchlässige Beläge für Verkehrsflächen vorzusehen (wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, gesplittete Flächen).
- Grundwasser, Niederschlagswasser, Gewässer: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes für diese Fläche trotz teilweiser Bebauung, d.h. das auf der KGA-Fläche anfallende Niederschlagswasser ist auf der KGA-Fläche bzw. den Parzellen zu bewirtschaften (ggf. Reinigen (von PKW-Verkehrsflächen), Zwischenspeichern, Nutzen, Verdunsten, Versickern)

- Luft, Klima: Erhalt der klimatisch wirksamen Fläche z.B. durch Erhalt mögl. hohem Anteil unversiegelter Fläche und durch Begrünung der KGA-Parzellen mit (Obstbäumen und Beeresträuchern, Bodendeckern)
- Klimaschutz/Anpassung an den Klimawandel: Etablieren einer landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Nutzung die Klimagase bindet und den Boden mit Kohlenstoff anreichert, die Bodenfruchtbarkeit erhöht und die Wasserspeicherfähigkeit des Bodens erhöht
- Flora, Fauna, Biotope, biologische Vielfalt: Vorhandene Gehölze auf den Flurstücken sind zu erhalten
- Landschaftsbild: Die geschützte Allee ist dauerhaft zu erhalten.

## **5. Situationsanalyse**

### **5.1 Bau-, Nutzungs- und Landschaftsstruktur**

Das Plangebiet ist frei von Bebauung und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Allee (Kleine Ströbitzer Straße (Friedhofsweg)), als kulturhistorisch bedeutsames und für das Landschaftsbild des Ortes prägendes Landschaftselement. Die Allee ist nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen und als Naturdenkmal (ND) geschützt (§ 28 BNatSchG). Das Plangebiet ist überwiegend ein Kaltluftentstehungsgebiet.

### **5.2 Verkehr / Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt südlich der Kolkwitzer Straße (Landesstraße L49) mit begleitendem Geh-/Radweg sowie Verkehrsbegleitgrünfläche. Im Süden des Plangebiets verläuft die Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg), die im Westen am Friedhof Ströbitz endet und vorrangig als Wirtschaftsweg zum Friedhof genutzt wird. Eine direkte Anbindung der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) an die Kolkwitzer Straße existiert nicht. In Richtung Osten führt die Straße zum geplanten Wohnquartier „Kolkwitzer Straße Süd 1“ sowie der Wohnbebauung am westlichen Siedlungsrand von Cottbus. An der Kolkwitzer Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Anlage die Bus-Haltestelle Ströbitz Friedhof und in ca. 300 m Entfernung die Bus-Haltestelle Kornblumenweg für Regionalbus- (35, 46, 39, 607), Stadtbus- (12) und Anruflinien (18). Die Haltestellen sind auch Teil des Abendlinienetzes.

Im angrenzenden Straßenland sind keine bzw. keine ausreichend dimensionierten Leitungen und Anlagen zur Trinkwasser- und Stromversorgung sowie zur Abwasserentsorgung der geplanten Kleingartenanlage vorhanden.

### **5.3 Immissionsvorbelastungen**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an der Landesstraße L49 (im August 2020 ca. 12.700 KFZ/DTV mit 3% Schwerlastverkehrsanteil) erheblich durch Straßenverkehrslärm vorbelastet. Neben der L49 stellt die südlich verlaufende Bahnstrecke Berlin-Görlitz mit einer Verkehrsbelastung von > 30.000 Zügen pro Jahr eine wesentliche Lärmquelle dar, die auf das B-Plangebiet wirkt. Die Orientierungswerte für Kleingartenanlagen, wie sie in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bestimmt sind (55 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts), werden im Norden und im Süden des Plangebiets überschritten.

## 5.4 Eigentumsverhältnisse

- Flurstücke 332, 333, 334, 335 und 336 der Flur 32 der Gemarkung Ströbitz: privat
- Flurstück 245 der Flur 31, Flurstück 331 der Flur 32 der Gemarkung Ströbitz: Stadt Cottbus
- Flurstücke 353, 354 der Flur 32 der Gemarkung Ströbitz: Land Brandenburg

## 5.5 Altlasten / Kampfmittel

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten im Sinne von § 2 (Absätze 3, 4, 5) Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen liegt ein Verdacht auf Kampfmittel vor.

## 6. Planung / Konzept

Die DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH beabsichtigt in enger Abstimmung mit der Stadt Cottbus im Ortsteil Ströbitz als Ersatz für die Dauerkleingartenanlage „An der Werkstatt“ die Errichtung einer privaten Dauerkleingartenanlage. Der Standort ist siedlungsnah und sowohl durch den MIV als auch den ÖPNV sehr gut erreichbar. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung an das Fuß- und Radwegnetz der Stadt Cottbus. Die Bereitstellung von Flächen für private Dauerkleingärten erfolgt räumlich nah zum bisherigen Standort der Dauerkleingartenanlage „An der Werkstatt“. Im überwiegenden Teil des Plangebiets sollen 101 Kleingartengrundstücke parzelliert werden, die der gärtnerischen Nutzung sowie Freizeit- und Erholungszwecken dienen. Hierbei dominiert der Grüncharakter der Gesamtanlage, Lauben einschließlich eines Freisitzes mit einer maximalen Größe von 24 m<sup>2</sup> pro Parzelle sind deutlich untergeordnet. Die maximale Größe einer Parzelle beträgt gemäß dem Bundeskleingartengesetz 400 m<sup>2</sup>, wohingegen die Anforderung des Pächters aus der vorhandenen KGA bei ca. 250 m<sup>2</sup> pro Parzelle liegt. Als weitere Nutzungen sind ein Vereinshaus mit Sanitäreinrichtungen, zwei Geräteschuppen, ein Spielplatz, ein Musterkleingarten sowie soweit erforderlich Ver- und Entsorgungsflächen vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Dauerkleingartenanlage sowie der Friedhofsanlage soll künftig von der Kolkwitzer Straße über eine gemeinsame Zufahrt erfolgen. Dies soll über eine neu einzurichtende Zufahrt im Bereich der Stellplätze erfolgen. Im weiteren Verfahren ist im Wege der Ausführungsplanung und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären, an welcher Stelle die Zufahrt erfolgen soll, im Bebauungsplan ist ein entsprechender Bereich für die Zufahrt festgesetzt. Generell ist der fahrbahnbegleitende Baumbestand entlang der bisherigen Zufahrt zur Friedhofsanlage zu erhalten.

Gemäß Anlage 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus (Satzung der Stadt Cottbus über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen) ist ein Stellplatz für 3 Parzellen/Kleingärten herzurichten. Bei 101 Parzellen sind dies 34 Stellplätze. Geplant ist die Errichtung einer Stellplatzanlage für maximal 60 PKW, so dass zusätzliche Stellplätze für Besucher und Besucherinnen des Friedhofs zur Verfügung gestellt werden können. Fahrradstellplätze sind gemäß Anlage 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Cottbus nicht nachzuweisen, es werden an den jeweiligen Zugängen zu der Kleingartenanlage im Norden und im Süden Fahrradstellplätze für Besucher der Kleingartenanlage angeboten. Ein weiterer Zugang ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer wird im Süden über die Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) ermöglicht. Über einen internen, maximal sechs Meter breiten, Verbindungsweg zwischen der Kolkwitzer Straße und der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg), welcher zu Nutzungszeiten der Kleingartenanlage auch durch die Allgemeinheit und

die Feuerwehr genutzt werden kann, werden der südliche und nördliche Teil der Dauerkleingartenanlage miteinander verknüpft. Die interne Erschließung der Parzellen erfolgt über Fußwege, jeder Kleingarten soll zum Be- und Entladen auch mit dem PKW zu erreichen sein.

Konzeptionell wird durch den überwiegenden Grüncharakter der geplanten privaten Grünflächen eine verträgliche Einbindung der Fläche in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum angestrebt. Hierzu sind am westlichen, südlichen und östlichen Rand der Kleingartenanlage Heckenpflanzungen vorgesehen. Als Abgrenzung zur Kolkwitzer Straße sind ebenfalls Heckenpflanzungen vorgesehen, gegebenenfalls hier in Verbindung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Zur räumlichen und gestalterischen Abgrenzung des Areals soll der Baumbestand im Plangebiet erhalten bleiben, Schutzabstände insbesondere zur Allee an der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) aber auch zu den Baum- und Strauchstrukturen auf dem Gelände des Friedhofs finden Berücksichtigung.

## **II. TEIL B BEBAUUNGSPLAN**

### **1. Intention der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Verlagerung der Dauerkleingartenanlage „An der Werkstatt“ aufgrund des Neubaus der Halle 1 des neuen Instandhaltungswerks (westlich des Bestandswerks)
- Bereitstellung eines Ersatzstandortes für die Dauerkleingartenanlage „An der Werkstatt“
- Bereitstellung von Flächen zu Erholungszwecken und zur gärtnerischen Nutzung
- Sicherung eines Standortes für ein Vereinshaus
- Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen
- Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen durch Eingriffe in Natur und Landschaft
- Gestaltung und Einbindung der Fläche in den angrenzenden Siedlungs- und Landschaftsraum
- Erhalt der Allee an der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) als Naturdenkmal und als geschützter Landschaftsbestandteil
- Erhalt der klimatisch wirksamen Fläche durch eine geringe Versiegelung der Fläche und durch Begrünung der KGA-Parzellen (z.B. Obstbäumen und Beerensträuchern, Bodendeckern, Hecken)
- Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes durch Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet (Zwischenspeichern, Nutzen, Verdunsten, Versickern)
- Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Verkehrsflächen (wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, gesplittete Flächen)
- Sicherung von Flächen für einen Spielplatz
- Sicherung einer öffentlichen Erschließung
- Bereitstellung von Flächen für den ruhenden Verkehr
- Sicherung einer Nord-Süd-Durchwegung der Kleingartenanlage für die Allgemeinheit
- Ggf. Sicherung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen

### **2. Begründung der Festsetzungen**

Zur städtebaulichen Entwicklung des Areals trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, zu privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, zu Einfahrtsbereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, zu Flächen für Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, zu Baumpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie zum Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*Zweckbestimmung Friedhof*

Es wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt, die in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem südlich angrenzenden Friedhof steht. Diese Fläche ist nicht als Fläche für Ruhestätten vorgesehen. Durch die Zweckbestimmung wird geregelt, dass die Flächen dem Zweck der Erholung und der Bewirtschaftung und Erschließung des Friedhofs dienen. Durch die Sicherung als öffentliche Grünfläche soll der Grüncharakter der Fläche erhalten bleiben und die bestehende Allee gesichert werden.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*Zweckbestimmung Private Dauerkleingartenanlage*

Zur Sicherung von Flächen zur gärtnerischen Nutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingartenanlage festgesetzt. Hierdurch wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen 101 Parzellen für Dauerkleingärten als Ersatzstandort für die Dauerkleingartenanlage „An der Werkstatt“ zur Verfügung zu stellen. Durch die Zweckbestimmung wird geregelt, dass die Flächen ausschließlich dem Zweck der Erholung und zur gärtnerischen Nutzung (gemäß den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes) dienen. Durch die Sicherung als private Grünfläche soll der Grüncharakter der gesamten Anlage gewahrt werden, Lauben sind als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Mit der Festsetzung finden die Belange von Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB besondere Berücksichtigung.

***Textliche Festsetzung Nr. 1:***

***Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingartenanlage ist je Garten/Parzelle ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 24 m<sup>2</sup> einschließlich einem Freisitz zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.***

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB regelt die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen in den Dauerkleingärten. Die Lauben dienen dem vorübergehenden Aufenthalt und dürfen eine maximale Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschließlich eines Freisitzes haben. Die Ausstattung und Einrichtung der Laube darf nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die Gesamtversiegelung durch Laube einschließlich Freisitz kann pro Erholungsgarten maximal 24 m<sup>2</sup> betragen. Bei einer potenziellen Größe einer Parzelle von 250 m<sup>2</sup> entspricht dies einer rechnerischen GRZ von 0,1. Die Festsetzung trägt zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB bei und sichert gleichzeitig die untergeordnete Bedeutung der baulichen Anlagen gegenüber der gärtnerischen Freiraumnutzung.

***Textliche Festsetzung Nr. 2:***

***Die Dauerkleingärten dürfen je Garten/Parzelle eine Größe von maximal 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.***

Die Festsetzung zur Begrenzung entspricht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes zur maximalen Flächengröße von Kleingärten und dient dazu, dass die Gesamtfläche der Dauerkleingartenanlage einem größeren Kreis an Nutzern zur Verfügung gestellt werden kann. Gleichzeitig wird



eine gärtnerische und gestalterische Nutzungsvielfalt durch unterschiedliche Pächter zur Gestaltung des Landschaftsbildes ermöglicht.

**Textliche Festsetzung Nr. 3:**

***Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingartenanlage ist ein Gebäude (Vereinshaus einschließlich Sanitäranlagen) zum vorübergehenden Aufenthalt einschließlich eines Freisitzes mit einer Grundfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup> sowie zwei Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 m<sup>2</sup> und ein Spielplatz mit einer Fläche von höchstens 150 m<sup>2</sup> zulässig. Weiterhin ist die Errichtung einer Kleinkläranlage mit Pflanzenbeet zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.***

Die Festsetzung regelt die Zulässigkeit eines Vereinshauses zum vorübergehenden Aufenthalt einschließlich Sanitäranlagen und eines Freisitzes sowie die zulässige Grundfläche für ein Vereinshaus. Das Gebäude einschließlich eines Freisitzes darf eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die zulässige Grundfläche ermöglicht die Errichtung eines ausreichend dimensionierten Gebäudes für die genannten Zwecke. Die Festsetzung dient zur Förderung des Vereinslebens innerhalb der Anlage, berücksichtigt insbesondere die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB und trägt zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bei. Die Errichtung einer Kleinkläranlage mit Pflanzenbeet sorgt für eine dezentrale, ökologische Reinigung von dem anfallenden Schmutzwasser.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Gehweg festgesetzt. Die Festsetzung dient zur Sicherung der Flächen als Fuß- und Radwegeverbindung zur stadträumlichen Verknüpfung mit dem angrenzenden Siedlungsraum. Die Verkehrsfläche soll weiterhin auch zur Bewirtschaftung des Friedhofes wie z.B. Baumpflege, Abholung von Reststoffen/Müll genutzt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche Kolkwitzer Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Schutz der Allee entlang der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) werden die jeweiligen Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch wird dem besonderen Wert der Allee als prägendes Landschaftselement und Naturdenkmal Rechnung getragen, das Landschaftsbild bleibt erhalten. Mit der Festsetzung finden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB besondere Berücksichtigung.

Baumpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Textliche Festsetzung Nr. 4:**

***Innerhalb der Dauerkleingartenanlage ist je Garten/Parzelle ein Obstbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.***

Die Festsetzung dient zur Sicherung der Durchgrünung der Kleingartenanlage sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

**Textliche Festsetzung Nr. 5:**

**Zur Eingrünung ist die Dauerkleingartenanlage mit einer Hecke (Hainbuchenhecke) einschließlich eines Zaunes einzufrieden. Erforderliche Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.**

Die Festsetzung dient zur Eingrünung der Kleingartenanlage sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

**Textliche Festsetzung Nr.6:**

**Die Stellplatzanlage ist mit einem Baum je vier Stellplätze zu begrünen. Weiterhin ist die Stellplatzanlage durch Sträucher oder Hecken einzugrünen.**

Die Festsetzung dient zur Eingrünung der Stellplatzanlage sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes.

Festsetzung zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**Textliche Festsetzung Nr. 7:**

**Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingartenanlage sind Kfz-Stellplätze und Zufahrten in versickerungsfähigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).**

Um negative Auswirkungen von Versiegelungen auf den Boden und das Grundwasser so weit wie möglich zu vermeiden, dürfen Wege, Stellplätze und Zufahrten nur im versickerungsfähigen Aufbau hergestellt werden. Die Regelung wird aus städtebaulichen Gründen als Minimierungsmaßnahme getroffen, da sie der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen dient. Die Maßnahme dient dem Schutz des Bodens, sie wirkt sich positiv auf den Versiegelungsgrad und die damit verbundenen Bodenschutzfunktionen aus. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

**Textliche Festsetzung Nr. 8:**

**Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist eine Stellplatzanlage mit maximal 60 Stellplätzen zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist eine Stellfläche für Müllsammelbehälter zulässig.**

Die Festsetzung dient zur Deckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr gemäß Anlage 3 der Stellplatzsatzung (ein Stellplatz pro 3 Parzellen/Kleingärten) der Stadt Cottbus/Chósebus sowie den Anforderungen der Kleingärtner / Pächter aus der Verlagerung des bisherigen Standortes. Ergänzend ermöglicht die Festsetzung die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen für Besucher und Besucherinnen des Friedhofs. Die Errichtung einer umzäunten Stellfläche für Müllsammelbehälter ermöglicht eine verkehrsgünstige Entsorgung von anfallendem Müll.

### **3. Nachrichtliche Übernahme**

Die Allee entlang der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) ist gemäß § 28 BNatSchG als Naturdenkmal geschützt und wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.



### **III. TEIL C UMWELTBERICHT**

#### **1. Einleitung**

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu betrachten. Dies betrifft sowohl die einzelnen Schutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 des BauGB ist die Umweltprüfung inhaltlich in der Weise durchzuführen, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB im Detail genannt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung aller sonstigen Belange zu berücksichtigen.

#### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der Anlass dieses Bebauungsplans ist die Inanspruchnahme einer Kleingartenanlage „An der Werkstatt“ der Bahn-Landwirtschaft e.V. Unterbezirk Cottbus I, betrieben durch die Bahn – Landwirtschaft. Grund ist der Neubau der Halle 1 des neuen Instandhaltungswerks westlich des Bestandswerks.

Mit dem Bebauungsplan soll ein Ersatzstandort für die entfallenden Kleingärten planerisch vorbereitet werden. Ziel ist es, dass die Kleingartenanlage bis Ende 2023 verlagert werden soll.

Bei der Ersatzfläche handelt es sich um ein Areal mit einer Größe von ca. 4,8 ha, die baurechtlich bisher den Status eines Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB aufweist und sich im Ortsteil Ströbitz der Stadt Cottbus/Chósebus befindet. Ziel ist die Etablierung von 101 Kleingärten sowie eines neu zu errichtenden Vereinshauses. Hinzu kommt eine Fläche mit 60 Stellplätzen, deren Anzahl der Deckung des Bedarfs an Flächen für den ruhenden Verkehr gemäß Anlage 3 der Stellplatzsatzung (ein Stellplatz pro 3 Parzellen/Kleingärten) der Stadt Cottbus/Chósebus sowie den Anforderungen der Kleingärtner / Pächter aus der Verlagerung des bisherigen Standortes dient. Zudem ist die Mitnutzung der Stellplatzflächen durch Friedhofsbesucher möglich. Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ströbitz. Die Allee entlang der Klein-Ströbitzer Straße, die in diesem Abschnitt auch „Friedhofsweg“ genannt wird, ist Bestandteil und bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Die Begrenzung im Norden ist die Kolkwitzer Straße, im Osten Grundstücke mit zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern an der Kolkwitzer Straße und sich nach Süden erstreckenden Gartenparzellen mit Pferdeweide. Im Westen grenzt eine Friedhofsfläche mit der zugehörigen Allee-gesäumten Zufahrt und den Stellplatzflächen an. Die Erschließung der geplanten Kleingartenanlage erfolgt über die Kolkwitzer Straße (Landesstraße 49), ein detailliertes Erschließungskonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

## **1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes**

Betrachtet werden in diesem Zusammenhang alle Ziele der Raum- und Landschaftsplanung sowie alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

### **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das LEPro 2007 vom 15. Dezember 2007 (Land Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Landschaftsentwicklungsprogramms.

### **1.2.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und umfasst sachliche Teilpläne zu den Faktoren „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“, „Biologische Vielfalt“, „Landschaftsbild“ und „Erholung“. Derzeit erfolgt eine Fortschreibung der einzelnen Faktoren, begonnen wurde mit dem „Landschaftsbild“. Die Inhalte des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Landschaftsprogramms.

### **1.2.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Planfassung vom 07.02.2022 stellt für das Plangebiet Flächen für Wald, Verkehrsflächen sowie Grün- und Freiflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Flächennutzung weicht somit von den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans ab. Daher wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt werden soll.

### **1.2.4 Landschaftsrahmenplan**

Ein Landschaftsrahmenplan existiert für die kreisfreie Stadt Cottbus nicht. Stattdessen wird für das gesamte Stadtgebiet ein Landschaftsplan aufgestellt, der gemäß § 4 Absatz 4 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) rechtlich den Anforderungen eines Landschaftsrahmenplans genügt und damit die Funktionen eines Landschaftsrahmenplans übernimmt.

### **1.2.5 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan (LP) liegt als Vorentwurf von 2016 vor (FUGMANN, JANOTTA Partner 2016) und bildet die Grundlage für die nachfolgenden Aussagen, die thematisch den jeweiligen Textabschnitten zugeordnet sind.

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (Scholz 1962) ist das Untersuchungsgebiet der Haupteinheit „Cottbuser Schwemmsandflächen“ zuzuordnen. Das nördlich der Bahnlinien befindliche Plangebiet ist Teil der dortigen ausgedehnten Ackerflächen mit nur wenigen Strukturelementen und liegt im Landschaftsraum „Ströbitz-Kolkwitzer Niederung“.

### **1.2.6 Schutzkategorien nach den §§ 21 – 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Das Plangebiet selbst ist nicht Teil einer der in den §§ 21 - 28 BNatSchG genannten Schutzkategorien. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „NSG-Schnepfenried“ befindet sich südlich in einer Entfer-

nung von ca. 800 – 1000 m. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete sind - ebenfalls in südlicher Richtung - das „LSG Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/ Hänchen“, sowie nördlich der Kolkwitzer Straße das „LSG Wiesen- und Ackerlandschaft Ströbitz/ Kolkwitz“ (LP, Karte 8.2: „Biotopverbund – Gesamte Schutzgebiete“).

Beeinträchtigungen der Schutzgebiete können bei Realisierung der Planungsziele ausgeschlossen werden.

### **1.2.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG**

Die Allee im westlichen Verlauf der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 17 BbgNatSchAG zu § 29 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz dar:

„(1) Alleien dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

(2) Von den Verboten des Absatzes 1 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn sie aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich ist und keine anderen Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgreich durchgeführt werden konnten. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind die jeweiligen Eigentümer oder Eigentümerinnen zu verpflichten, in angemessenem und zumutbarem Umfang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Pflichten aus den Sätzen 1 und 2 gelten auch für Maßnahmen der Straßenbaulastträger im Rahmen der Straßenunterhaltung.

(3) Um den Alleenbestand nachhaltig zu sichern, soll die jeweils zuständige Behörde, insbesondere im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, rechtzeitig und in ausreichendem Umfang Alleenneupflanzungen festsetzen oder für deren Durchführung sorgen.“

Schutzmaßnahmen gegen jegliche Beeinträchtigungen der Allee werden im Kapitel 4.2 beschrieben.



Abb. 3: Lindenallee im Verlauf der Klein Ströbitzer Straße in Richtung Osten, die in diesem Bereich unbefestigt ist.

Weiterhin verfügt die Stadt Cottbus über eine Baumschutzsatzung (Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus - Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) -) von 2013. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und alle Geltungsbereiche der Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB. Abschließende Aussagen zum Schutzstatus der „Friedhofsallee“ erfolgen im weiteren Verfahren.

### **1.2.8 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG**

Entlang der Bahnanlagen befinden sich feldgehölzähnliche Bestände, die potenziell die Anforderungen an besonders geschützte Biotope erfüllen. Nach erster Inaugenscheinnahme kann das zumindest für den westlichen Teil nicht bestätigt werden. Die weiter nach Osten verlaufenden Feldgehölze südlich der Pferdeweide werden von der Planung nicht berührt und daher im weiteren Verfahren nicht näher betrachtet.

### **1.2.9 Natura-2000-Gebiete**

Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten, die der Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten dienen. Die Grundlagen bilden die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und die Vogelschutzrichtlinie mit jeweiligen Anhängen. Die in den Anhängen genannten Arten sind besonders bzw. streng geschützt und sind auch ohne einen gleichzeitigen Flächenschutz als planungsrelevant zu betrachten. Angaben zur Betroffenheit der in den jeweiligen Anhängen genannten Arten erfolgen im Abschnitt 2.2.

In einer Entfernung von ca. 8 – 10 Kilometer befinden sich die FFH-Gebiete „Biotopverbund Spreeaue“ (Nord), „Peitzer Teich“ und „Biotopverbund Spreeaue“ (Süd). Keines der Gebiete wird durch die baulichen Ziele im Plangebiet berührt oder beeinträchtigt.

### **1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung umfasst sämtliche planungsrelevante Aspekte. Der Detaillierungsgrad orientiert sich an die jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäbe, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind. Dies beinhaltet auch die Auswahl der zu untersuchenden Tierartengruppen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

In diesem Kapitel des Umweltberichts erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Ist-Zustandes aller zu betrachtenden Schutzgüter sowie zu erwartende Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

### **2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **2.1.1 Lärm**

Die Werte für Kleingärten liegen gemäß der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bei 55 dB(A) tags und nachts.

Bedeutende Lärmquellen sind die Kolkwitzer Straße (L 49) im Norden sowie die in Dammlage befindlichen Bahnstrecken im Süden. Die im Schallgutachten (Ingenieurgesellschaft für Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ vom 13.07.2022) für den benachbarten Bebauungsplan Nr. 121 (mit gleicher Frequentierung der Lärmquellen wie im Plangebiet) dargelegten Berechnungen ergeben tags von Nord nach Süd abnehmend Schallpegel zwischen > 63 dB(A) bis zu einer Spanne von 49 – 51 dB(A). Die Zielwerte werden damit vor allem im nördlichen Bereich deutlich überschritten. Hinsichtlich der Nachtwerte sind bei Werten zwischen >57 dB(A) und 47-49 dB(A) – von Nord nach Süd abnehmend - leichte Überschreitungen zum nächtlichen Schutzziel zu verzeichnen.

Hinweise zu aktiven und ggf. passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgen in Kapitel 4.2.

#### **2.1.2 Luftqualität, Lufthygiene**

Maßgeblicher Emittent von Schad- und Geruchsstoffen stellt für den Planbereich die Kolkwitzer Straße (L 49) dar. Das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ (s. Kap. 2.1.1) geht von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 11.873 KFZ/ 24 Std. mit einem Anteil von 650 LKW/ 24 Std. aus. Verbunden damit erfolgt eine Verbreitung von Schadstoffen wie Stickstoffoxide, Kohlendioxid, Schwefeldioxid, Partikel (Feinstaub, Reifenabrieb) und flüchtige organische Chemikalien. Die Ausbreitung dieser Stoffe im Plangebiet wird begünstigt von einer leicht erhöhten Lage der Fahrbahn, fehlender Gehölzpflanzungen an der Straße und der insgesamt geringen Reliefenergie des Plangebiets.

Mit der zukünftigen Nutzung erfolgen neben Lärmschutzmaßnahmen auch zahlreiche Gehölzpflanzungen, die die Verbreitung der Schadstoffe auf die Planfläche deutlich verringern. Die Gehölze dienen der Staubfilterung und tragen mit den kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

#### **2.1.3 Wohnen/ Wohnumfeld**

Die Planfläche befindet sich bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Westlich angrenzend erstreckt sich eine Friedhofsanlage mit einer Allee-gesäumten Zufahrt, direkt östlich benachbart liegen zwei mehrgeschossige Wohnhäuser mit zugehörigen Garten- und Weideflächen. Nördlich der Kolkwitzer Straße schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich angrenzend befinden sich Weiden mit Pferdehaltung und Unterständen.



## **2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **2.2.1 Flora**

Als potenzielle natürliche Vegetation, d.h. bei Annahme einer Vegetationsentwicklung ohne menschlichen Einfluss, wäre im Plangebiet ein Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald zu erwarten.

Tatsächlich wird die Fläche nördlich der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) bisher ackerbaulich genutzt. Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans dient diese südliche Fläche im Rahmen des Biotopverbundes Cottbus als Trittsteinelement. Entlang der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg), die im Planbereich unbefestigt ist und in Planunterlagen auch als „Friedhofsweg“ bezeichnet wird, befindet sich eine Allee, von der 12 Bäume im Plangebiet stehen. Es handelt sich um teils naturdenkmalwürdige Linden. Die Allee genießt gemäß § 29 BNatSchG den rechtlichen Status eines Geschützten Landschaftsbestandteils. Eine weitere Allee befindet sich im nordwestlichen Planbereich. Sie säumt die Zufahrt zum Friedhof.

Die ackerbaulich genutzte Fläche wird intensiv bewirtschaftet und weist keine nennenswerten Wildkrautsäume auf.

### **2.2.2 Faunistische Kartierung**

Die Auswahl der zu betrachtenden Tierartengruppen orientiert sich an die Planungsrelevanz. Im Vordergrund stehen daher Artengruppen, die das Vorkommen streng geschützter bzw. besonders geschützter Arten erwarten lassen. Der Schutz gilt gemäß der Vogelschutzrichtlinie V – RL und deren Anhänge z. B. auch für alle europäische Vogelarten.

Nachfolgend nicht genannte Tierartengruppen mit planungsrelevanten Arten können aufgrund fehlender Lebensraumausstattung, z. B. Arten aquatischer Lebensräume, ohne weitere Betrachtung ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet und für die nähere Umgebung nennt der Landschaftsplan lt. Karte 5 (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften Fauna) keine Fundpunkte planungsrelevanter Arten und keine Lebensräume von besonderer Bedeutung.

#### **Vögel**

Potenzielle Lebensräume bieten vor allem die Lindenallee mit den Baumhöhlen, die „Friedhofsallee“ und die Feldgehölze entlang des Friedhofs sowie des Bahndamms. Zu erwarten wären z. B. Specht, Kleiber, Star und kleinere Singvögel wie Meisen und Haussperlinge. Baumkronen alter Bäume werden u. a. auch von Rabenvögeln zum Nestbau genutzt. Bodenbrüter benötigen offene und extensiv genutzte Strukturen mit umgebenden höheren Pflanzenbewuchs, um Nester anzulegen. Sträucher entlang der Friedhofsseite und des Bahndamms stellen geeignete Nistplätze für die Nachtigall dar, die ebenfalls als planungsrelevante Art anzusprechen ist. Bei einer Begehung am 02.02.2023 waren in und an den Gehölzbeständen keine Altnester erkennbar.

Das Vorhandensein von Bodenbrütern wie z. B. der Feldlerche kann aufgrund fehlender geeigneter Bodenstrukturen für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Nicht näher in Augenschein genommen wurden die Flächen südlich der Lindenallee, die der Pferdehaltung dienen. Möglich sind auf derartig genutzten Flächen mit zugehörigen Stallgebäuden sowie dem Angebot von geeignetem Nestbaumaterial die Vorkommen von Mehl- und/ oder Rauchschnalbe, deren Flüge zur Futtersuche sich auch auf das Plangebiet erstrecken könnten.

Da es sich bei einigen planungsrelevanten Arten um Zugvögel handelt, wäre eine Verifizierung etwaiger Vorkommen erst ab April/ Mai möglich.

## **Libellen**

Libellen benötigen zur Larvenentwicklung stehende bzw. fließende Gewässer. Die nächsten Gewässer befinden sich in etwa 800 Meter Entfernung, im Plangebiet und in der unmittelbaren näheren Umgebung sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Auch für adulte Tiere, die für die Futtersuche Entfernungen bis zu 1000 Metern zurücklegen, dürften die Ackerflächen aktuell nicht von Bedeutung sein.

## **Stechimmen**

Zu den Stechimmen zählen Wildbienen sowie eine Reihe verschiedener Wespenarten. Wertgebend sind in der Regel alle hinsichtlich des Standortes oder der Lebensweise spezialisierten Arten bis hin zu Arten, die bei der Pollensammlung ausschließlich auf eine bestimmte Futterpflanze angewiesen sind (sogenannte oligolektische Arten). Weiterhin werden staatenbildende Arten und einzeln lebende Arten (Solitärarten) unterschieden, die jeweils unterschiedliche Ansprüche an Nistgelegenheiten haben. Denkbar sind Lebensräume für staatenbildende Arten in den Höhlen der Linden, deren Pollen den Tieren gleichzeitig auch als Futterquelle dienen. Solitärlebende Arten benötigen zum Nisten offene Sandflächen, die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen sind aufgrund der Störungen und späteren Verschattungen nicht geeignet. Ausgehend davon, dass alle Gehölze als Lebensräume erhalten bleiben, sind im sonstigen Plangebiet Blühangebot und/ oder Nistmöglichkeiten nur sehr eingeschränkt vorhanden. Daher sind zumindest hoch spezialisierte und damit wertgebende Arten aufgrund fehlender Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.

## **Tagfalter**

Ähnlich wie bei den Stechimmen sind besonders die seltenen und damit planungsrelevanten Arten auf bestimmte Futterpflanzen angewiesen. Eine Reihe von Faltern wie z.B. der Schwalbenschwanz benötigen zudem sonnenexponierte Flächen. Aufgrund der geringen Relief- und Strukturvielfalt und des fehlenden Futterangebotes für Raupen ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit vertiefender Untersuchungen.

## **Heuschrecken**

Einige Heuschreckenarten sind besonders bzw. streng geschützt und damit als planungsrelevant zu bezeichnen. Heuschrecken benötigen offene warme Flächen auf wenig gestörten Böden. Während die Ackerflächen für Heuschrecken ungeeignet sind, ist ein Vorkommen südlich der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) nicht auszuschließen. Da die südlich der Lindenallee befindlichen Flächen nicht in Anspruch genommen werden, sind keine weiteren Erfassungen erforderlich.

## **Amphibien**

Amphibien benötigen für ihr dauerhaftes Vorkommen eine Kombination von Sommerlebensräumen in Form von Gewässern zur Larvenentwicklung und geschützte Winterlebensräume unter Laubschichten in größeren Gehölzbeständen. Aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume auf der Planfläche kann Vorkommen von Amphibien ausgeschlossen werden.

## **Reptilien**

Reptilien, insbesondere Eidechsen benötigen trockene und offene sonnige Flächen. Diese Voraussetzungen sind grundsätzlich an Bahndämmen gegeben, die die Tiere auch als Wanderrouten nutzen. Bei bisherigen Untersuchungen auf benachbarten Flächen wurden allerdings keine Tiere nachgewiesen. Nach Inaugenscheinnahme des südwestlichen Teils wird der Bahndamm aufgrund des starken Gehölzbewuchses für das Vorkommen von Reptilien als wenig geeignet angesehen.

### **Baumkäfer**

Potenziell vorkommend ist der Eremit, der seinen Lebensraum im Mulm alter Bäume findet. Dort entwickeln sich im Verlauf von drei bis vier Jahren die Larven zu adulten Tieren. Der Eremit ist streng geschützt. Linden sind eine der bevorzugten Baumarten des Eremiten, ein Vorkommen im Plangebiet ist nicht auszuschließen. Da die Allee geschützt ist, alle Bäume erhalten bleiben und damit keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind, sind konkrete Bestandsaufnahmen nicht erforderlich.

### **Fledermäuse**

Fledermäuse können artenabhängig als Sommer- und Winterlebensräume Baumhöhlen oder trockene und zugfreie Gebäudeteile besiedeln. Da einige Bäume der Lindenallee Höhlen aufweisen und in der näheren Umgebung mögliche weitere geeignete Lebensräume vorhanden sind, ist ein Vorkommen von Fledermäusen als wahrscheinlich anzunehmen. Da die Gehölze vollständig erhalten werden, werden potenzielle Sommer- und Winterlebensräume durch die geplante Ansiedlung von Kleingärten nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für eine etwaige Funktion der Fläche als Teil eines Jagdreviers für Fledermäuse, da sich die Tiere vorwiegend an den vorhandenen Gehölzstrukturen orientieren und die niedrigen Gartenlauben keine Hindernisse für die Nahrungssuche darstellen.

### **Kleinsäuger**

Zu den geschützten Kleinsäugetieren zählen z. B. Igel und Haselmaus. Besonders an den östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sind für Kleinsäuger ausreichende Lebensräume vorhanden, die jedoch durch die Ansiedlung der Kleingärten nicht beeinträchtigt werden. Auch hier sind weitere Untersuchungen nicht erforderlich.

### **2.2.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Die Rechtskraft und damit die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes ist nur gegeben, wenn der Umsetzung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im § 44 BNatSchG genannt. § 44 Abs. 1 enthält die Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote).“



Im § 44 BNatSchG Absatz 5 finden sich besondere Bestimmungen in Bezug auf zulässige Eingriffe. Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Bisher liegen keine Anhaltspunkte für das Vorkommen artenschutzrelevanter Arten vor. Geeignete Lebensräume für besonders bzw. streng geschützte Arten befinden sich vollständig außerhalb der ackerbaulich genutzten Fläche. Unter der Prämisse, dass alle randlichen Gehölzstrukturen erhalten bleiben, ist keine Gefährdung von o.g. Arten erkennbar. Auch eine etwaige Funktion als Jagdrevier für Fledermäuse wird durch die Ansiedlung der Kleingärten nicht gefährdet. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Strukturvielfalt und die Lebensraumqualität für Vertreter einzelner Artengruppen durch die zukünftige Nutzung eher verbessert. Nach bisherigem Kenntnis- und Planungsstand kann daher auf die Bestandsaufnahme faunistischer Arten verzichtet werden. Die Notwendigkeit der Festsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen besteht nach jetzigem Kenntnisstand nicht. Sofern sich zusätzliche Erkenntnisse im weiteren Verfahren ergeben, z. B. nach Vorliegen der faunistischen Erhebungen für das östlich gelegene geplante Baugebiet, oder wenn Hinweise in der frühzeitigen Beteiligung Handlungsbedarf erfordern, können die für fachlich fundierte Erfassungen rechtzeitig für das Jahr 2023 erfolgen.

### **2.3 Schutzgut Boden/Fläche**

Die Fläche südlich der Kolkwitzer Straße bis zur Lindenallee wird ackerbaulich genutzt und dient der allgemeinen Nahrungsmittelproduktion.

Im Plangebiet herrschen Braunerden mit zum Teil podsoliger Ausprägung bei Sanden über Schmelzwassersand vor. Bei Flächen ohne dauerhafte Vegetation – dies betrifft z. B. Ackerflächen – besteht ein hohes Erosionsrisiko (LP, Karte 1: Schutzgut Boden).

Einschließend der im Plangebiet als Weg ausgebildeten der Klein-Ströbitzer Straße ist die gesamte Planfläche unversiegelt und ermöglicht eine vollständige örtliche Versickerung der Niederschläge.

Bei zukünftiger kleingärtnerischer Nutzung ist aufgrund einer kleinteiligen Strukturvielfalt mit einer deutlichen Verringerung des Erosionsrisikos zu rechnen. Weiterhin wird bei der Bewirtschaftung der Kleingärten eine möglichst ganzjährige Bodenbedeckung, z. B. durch Untersaaten oder Mulchen mit Laub, angestrebt.

Mit der Nutzungsänderung entfällt – abgesehen vom Ertrag der Gartenfrüchte – die Funktion der bisherigen Ackerfläche für die Nahrungsmittelproduktion.

Ausgehend von den in Kapitel 4.1 erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Funktion der Fläche zur örtlichen Versickerung der Niederschläge erhalten bleiben. Zudem ist bei der zukünftigen Nutzung ein verringerter Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Fungiziden und damit eine Förderung der Bodenlebewelt zu erwarten.

Aufgrund der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung ist vor Beginn der Baumaßnahmen eine Beprobung der Böden, z. B. hinsichtlich erhöhter Schwermetall- oder Nitratgehalte, zu erwägen und im Falle einer Schadstoffbelastung ein Bodenaustausch vorzunehmen.

### **2.3.1 Altlasten, Kampfmittel**

Auf der Fläche sind keine Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenfunktionen oder Altlasten oder im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen liegt ein Verdacht auf Kampfmittel vor.

Sofern bei den Bauarbeiten nicht bekannte Vorkommen zu Tage treten, erfolgt unverzüglich eine Benachrichtigung der zuständigen Behörden.

## **2.4 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächsten Fließgewässer befinden sich in mehreren hundert Metern Entfernung. Es handelt sich um den Ströbitzer Landgraben mit einem unbefriedigenden ökologischen Zustand sowie im Süden um den Priorgraben in mäßigem ökologischem Zustand. Das nächstgelegene Stillgewässer ist der Ströbitzer See (LP, Karte 2: Schutzgut Wasser)

Alle Gewässer liegen nördlich der Kolkwitzer Straße bzw. südlich der Bahnlinien in einer Entfernung von ca. 800 m. Eine Beeinträchtigung von Fließ- und Stillgewässern durch die im Plangebiet zukünftig vorgesehene kleingärtnerische Nutzung kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist Lt. Landesamt für Umwelt (LfU) Teil des Grundwasserkörpers „Mittlere Spree B (DEGB\_DEBB\_HAV\_MS\_2). Der zugehörige Steckbrief für die 3. Bewirtschaftungszeit 2022 – 2027 bewertet sowohl den Zustand der Menge als auch den chemischen Zustand des Grundwasserkörpers als „schlecht“. Genannt werden hohe Belastungen durch Ammonium, Sulfat und Schwermetalle wie Arsen, Cadmium und Quecksilber aus diffusen landwirtschaftlichen und bergbaubedingten Quellen. Entwicklungsziel ist die Reduzierung der Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung.

Ein im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erörterter Zusammenhang zwischen einer erhöhten Schwermetallbelastung des Grundwassers und der benachbarten Friedhofsnutzung kann weder durch allgemeine wissenschaftliche Erkenntnisse noch im konkreten Fall verifiziert werden. Aufgrund der o. g. hohen Schadstoffbelastung des Grundwasserkörpers wäre unabhängig von etwaigen Einflüssen der Friedhofsnutzung ein ausdrücklicher Verzicht auf die Anlage von Bewässerungsbrunnen für die Kleingärten zu prüfen.

Bei dem im Plangebiet vorhandenen Grundwasserflurabstand zwischen 5 und 10 Metern (LP, Karte 2 „Schutzgut Wasser“) und den darüberliegenden sandigen Bodenhorizonten ist eine direkte Pflanzenverfügbarkeit des Grundwassers nicht gegeben.

Entwicklungsziel für die Planfläche ist die Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs bezüglich der vollständigen örtlichen Versickerung der Niederschläge. Voraussetzung ist der Erhalt unversiegelter

Flächen, das Vorhandensein durchlässiger Böden und ein ausreichend bemessener Grundwasserflurabstand.

Bei den vorhandenen sandigen Bodenschichten und dem ausreichenden Flurabstand wird mithilfe der Pflanzenbewässerung bzw. Versickerung auf den einzelnen Parzellen und ggf. Entwässerung von versiegelten Flächen über Mulden bzw. direkt in die umgebenen Bereiche das Ziel des Erhalts des Wasserkreislaufs vor Ort erreicht.

## **2.5 Schutzgut Luft und Klima**

Das Plangebiet ist Teil eines sich vorwiegend nach Norden auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen erstreckenden Kaltluftentstehungsgebietes, in dem sich aufgrund der bodennahen nächtlichen Abkühlungsprozesse Kaltluft bildet. Die in der Regel weniger stark belastete Luft wird lufthygienisch auch als Frischluft bezeichnet. Im Zuge vorherrschender Winde aus Südwesten wird der östlich gelegene, bioklimatisch mäßig bis stark belastete städtische Bereich von Cottbus mit Frischluft versorgt. Die Frischluftbahn verläuft entlang der Gleise (LP, Karte 3: Schutzgut Klima, Luft).

Zukünftig entfällt trotz eher geringfügiger Versiegelung durch die Kleingärten auf der Planfläche zumindest teilweise die Funktion der Kaltluftproduktion. Unter Berücksichtigung, dass die östlich gelegene Fläche aufgrund der geplanten Wohnbebauung zur Kaltluftentstehung ebenfalls nicht mehr zur Verfügung steht, ist zukünftig von einer grundsätzlichen Verringerung dieser klimatischen Ausgleichsfunktion auszugehen. Als Entwicklungsziel ist im Landschaftsplan der Erhalt der klimatisch wirksamen Fläche vorgesehen. Hierzu tragen der hohe Anteil unversiegelter Flächen und eine intensive Begrünung der Parzellen bei.

Lokalklimatisch ist auf der Fläche aufgrund der zusätzlichen Gehölzpflanzungen eine höhere Staubfilterung und kleinräumig eine Verbesserung der Luftqualität zu erwarten.

## **2.6 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Bisher wird die Planfläche intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Verbunden damit ist üblicherweise ein hoher Einsatz von Düngemitteln sowie von Herbiziden und Fungiziden, der zu einer hohen CO<sub>2</sub>-Freisetzung und Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser führen kann. Die kleingärtnerische Nutzung, insbesondere die geplanten Gehölzanpflanzungen, tragen zukünftig zu einer CO<sub>2</sub>-Bindung bei. Zudem sollen alle vorhandenen Gehölze dauerhaft erhalten werden. Weitere klimaschützende Bewirtschaftungsformen wie der Einsatz von Bio-Aktivkohle und Terra Preta sollen geprüft und ggf. im Rahmen der Kleingartensatzung festgeschrieben werden. Bei Terra Preta handelt es sich um den Einsatz von Nährstoff- und wasserspeicherndes Schwarzerdesubstrat, das aus heimischen Rohstoffen gewonnen wird.

Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlage soll idealerweise ohne Inanspruchnahme von motorisiertem Individualverkehr gewährleistet sein, um CO<sub>2</sub>- und sonstigen Schadstoffausstoß zu vermeiden. Die Kolkwitzer Straße ist gemäß den Aussagen des Landschaftsplans Teil des regionalen Fahrradwegenetzes, auf dem auch die Kleingartenanlage erreichbar. Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Haltestelle des ÖPNV.

Im Zuge der Anlage der Kleingärten erfolgt mit der geplanten durchgängigen Verbindung zur südlich gelegenen Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) eine Anbindung an vorhandene Radwege.

## **2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die Bewertungskriterien für das Landschaftsbild setzen sich aus den Faktoren „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Natürlichkeit“ zusammen. Im Landschaftsplan wird der Planfläche südlich der Kolkwitzer Straße bis zur Lindenallee als Landwirtschaftsfläche mit einer mittleren Einstufung bewertet. Die Kolkwitzer Straße ist Teil des regionalen Fahrradwegenetzes (LP, Karte 6: Schutzgut Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter).

Die Fläche hat eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Naherholungszwecke.

Herausragendes landschaftliches Strukturmerkmal bilden die Lindenallee entlang der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) und die „Friedhofsallee“ im Nordwesten des Plangebietes.

Kleingärten haben nach dem Bundeskleingartengesetz einen Beitrag zur Erholungsvorsorge der Allgemeinheit zu leisten und sind damit für die Öffentlichkeit durchgängig zu halten. Vorgesehen ist bei der zukünftigen Nutzung die Anlage einer Fuß-Radwegverbindung von der Kolkwitzer Straße zur Klein-Ströbitzer Straße. Nach Fertigstellung der Kleinanlage ist damit von einer höheren Qualität der Fläche für Erholungssuchende auszugehen.

## **2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Dieses Schutzgut umfasst kulturhistorisch bedeutsame Objekte wie etwa Bodendenkmale, archäologische Fundstellen oder Baudenkmale. Keines dieser Objekte ist im Plangebiet bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal „6061 Siedlung Eisenzeit, Siedlung, römische Kaiserzeit“ befindet sich direkt nördlich der Kolkwitzer Straße. Dieses und die in größerem Abstand befindlichen weiteren Bodendenkmale werden von dem Planvorhaben nicht berührt (LP, Karte 6: Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter).

## **2.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung wie etwa Natura 2000 – Gebiete (siehe Kapitel 1.2.8) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2.10 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Die beschriebenen Schutzgüter können sich gegenseitig in einer unterschiedlichen Größenordnung positiv oder negativ beeinflussen. Hinsichtlich der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche und der insgesamt nur allgemeinen Bedeutung der Naturhaushaltsfaktoren sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht erkennbar. Wahrscheinlicher ist das Eintreten sich positiv verstärkender Wechselwirkungen im Hinblick auf die Lebensraumbedeutung für Tiere und Pflanzen sowie vor allem für die Faktoren Boden und Erholung/ Naturerleben.

## **2.11 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten. Bei unvorhergesehenen Unfällen und Katastrophen, z.B. im Verlauf der erforderlichen Bau-tätigkeiten, werden umgehend die zuständigen Behörden benachrichtigt.

### **3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

##### **3.1.1 Betriebsphase**

Dauerhaft verbleibt eine Versiegelung der Gesamtfläche zu etwa 15%, resultierend aus der Überbauung mit Lauben und Vereinshaus, sowie der Anlage der Erschließungs- und Stellplatzflächen. Klimatisch verringert sich die bodennahe Kaltluftproduktion und reduziert die Frischluftzufuhr in östliche Richtung. Hinsichtlich des Landschaftsbildes verbessert sich aufgrund der höheren Strukturvielfalt und der zusätzlichen Querungsmöglichkeit der Fläche von Nord nach Süd die Aufenthaltsqualität.

##### **3.1.2 Bauphase**

Während der Bauphase sind Erdarbeiten sowie Lieferung und Einbau von Baumaterialien nicht zu vermeiden. Erforderlich wird ggf. ein Austausch des Oberbodens. Verbunden damit sind für die Belange Wohnen und Wohnumfeld entlang der Zufahrtsstraßen und der östlich anschließenden Wohnbebauung temporäre Beeinträchtigungen in Form von zusätzlichem Schwerlastverkehr und erhöhter Staub- und Lärmbelastung zu erwarten. Der Anlieferverkehr erfolgt von der Kolkwitzer Straße auf die Baufäche und führt zeitweise zu einer Beeinträchtigung der regionalen Radwegeverbindung.

#### **3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Da es sich baurechtlich um einen Außenbereich handelt, ist eine bauliche Nutzung abgesehen von privilegierten Vorhaben bisher rechtlich nicht möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre auf der Fläche zwischen Kolkwitzer Straße und Lindenallee von einem Fortbestand und ggf. von einer weiteren Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

### **4. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen**

Gehen vom Vorhaben voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus, so sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich durchzuführen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (siehe Kapitel 4.2.1 „Eingriffsbewältigung“).

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung Arten und Biotope**

- Schutz der Gehölzstrukturen und insbesondere der geschützten Lindenallee gemäß der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999).

Dies bedeutet einen vollständigen Schutz des jeweiligen Kronen- (= Wurzelbereichs) gegen jegliches Befahren, Abgrabungen und Aufschüttungen mithilfe ortsfester Zäune vor und während der gesamten Bauzeit. Nachfolgende Abbildung zeigt auf Grundlage der DIN 18920 und der RAS-LP 4 schematisch die Anwendung eines effektiven Baumschutzes.

# Baumschutz auf Baustellen

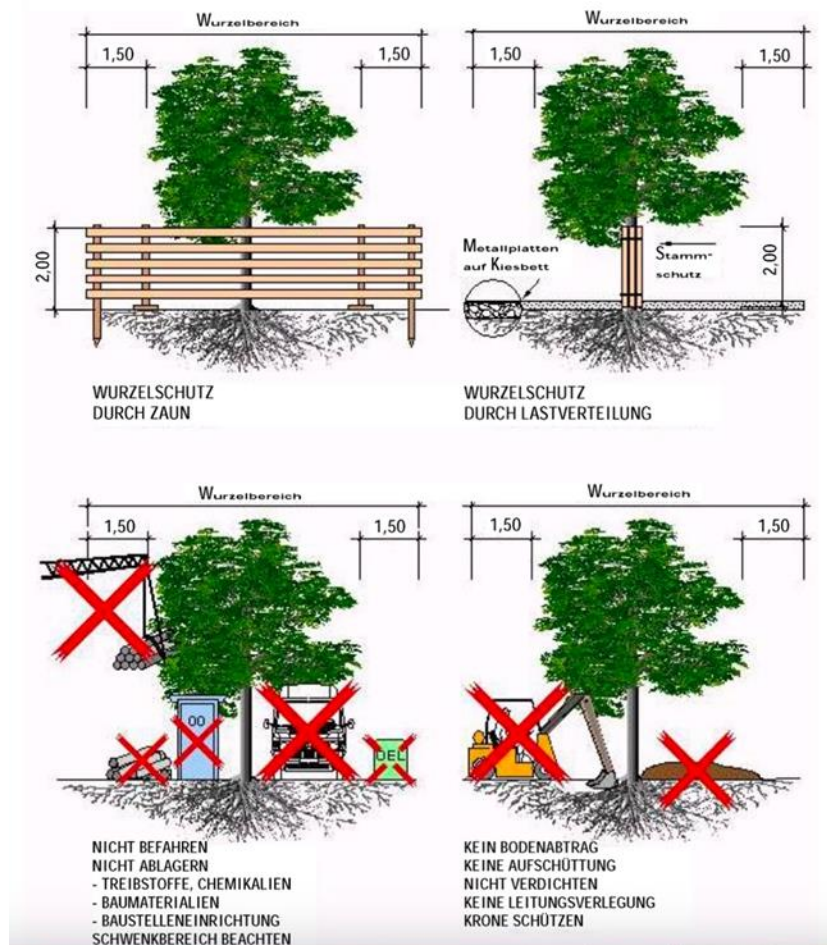


Abb. 4: Baumschutz auf Baustellen; Quelle: Arbeitskreis Stadtbäume, Gartenamtsleiterkonferenz im Deutschen Städtetag Stand: April 2002

- Pflanzung von einem Obstbaum als Halbstamm in einer Mindestpflanzqualität von 8 - 10 cm Umfang pro Kleingartenparzelle.
- Erforderliche Gehölzschnitte bzw. -entfernungen (z.B. aus Gründen der Verkehrssicherung) sind außerhalb der Vegetationszeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.
- Die Ausführungen des § 17 BbgNatSchAG zu § 29 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz der Lindenallee werden beachtet und finden sinngemäß auch auf die Allee zwischen der Kolkwitzer Straße und dem Friedhof („Friedhofsallee“) Anwendung.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung für alle Lichtquellen im zukünftigen Kleingartenbereich. Insekten werden besonders von Licht mit vielen Blauanteilen angezogen. Geeignet sind Leuchtmittel mit einem hohen Rotanteil. Die Lampengehäuse sollten vollständig geschlossen sein, damit sie keine Falle für Insekten darstellen. Es sollte keine Abstrahlung nach oben und in die weitere Umgebung erfolgen.



#### **4.1.1 Boden**

- Die Inanspruchnahme des Bodens für Baumaßnahmen wird auf das Mindestmaß beschränkt. Grundlage bildet u. a. die festgelegte maximale Größe der Lauben (24 m<sup>2</sup> gemäß § 3 Bundeskleingartensetz). Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.
- Lagerung des anfallenden Oberbodens (z. B. im Zuge der Errichtung von Gebäuden oder der Anlage von Wegen) im Randbereich der Fläche unter der Beachtung der DIN 18920 - Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen - und Wiederverwendung vor Ort (s.u.), ggf. vorherige Beprobung des Bodens,
- vollständiger Verzicht von Herbiziden und Fungiziden,
- Anlage und Erhalt von Gehölzstrukturen und Pflanzflächen zur Erosionsvermeidung,
- Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Verkehrsflächen wie z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, gesplittete Wege,
- nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt – soweit hinsichtlich etwaiger Schadstoffbelastungen geeignet - der Wiedereinbau des seitlich gelagerten Oberbodens und eine Lockerung des durch Ackerbau und bauliche Tätigkeiten verdichteten Bodens für die zukünftige kleingärtnerische Nutzung.

#### **4.1.2 Wasser**

- Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs durch Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Zwischenspeichern, Nutzen, Verdunsten, Versickern).

#### **4.1.3 Klima / Luft**

- Reduzierung der Schadstoff- und Feinstaubausbreitung im Plangebiet durch Pflanzung von Gehölzen, Erhöhung der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion (Reduzierung der Temperaturspitzen).

### **4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen**

#### **4.2.1 Eingriffsbewältigung**

Zur Feststellung der erheblichen Beeinträchtigungen von den Naturhaushaltsfaktoren und für das Landschaftsbild wird lt. Auskunft der Stadt Cottbus/Chósebuz kein Rechenmodell verwendet. Stattdessen erfolgt die Einschätzung der Eingriffe und die Formulierung der Kompensationsmaßnahmen verbal-argumentativ.

Die Planung bedingt die Inanspruchnahme von intensiv genutzten Ackerflächen mit einer eher geringen Bedeutung für die Naturhaushaltsfaktoren und für das Landschaftsbild (vgl. die Ausführungen in Kapitel 2). Bei Realisierung der Etablierung einer Kleingartenanlage kommt es zur vollständigen Versiegelungen für die Lauben und das Vereinshaus sowie für 60 Stellplätze. Hinzu kommen Erschließungsflächen, z. B. in wassergebundener Decke. In der Summe ist von einer maximalen Versiegelung von ca. 15 % auszugehen. Im Vergleich zu den Ackerflächen verfügen Kleingärten über eine deutlich höhere Artenvielfalt und über einen Baumbestand, der als Mindeststandard in Form eines Obstbaumes als Halbstamm für jede der 101 Parzellen festgelegt ist. Hinzu kommen Gehölzpflanzungen zur

Einfriedung und entlang der Kolkwitzer Straße zur optischen Abgrenzung. Nach Realisierung der Planung ist für alle Naturhaushaltsfunktionen von ökologischen Verbesserungen und für das Landschaftsbild eine Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität auszugehen.

Diese Einschätzung spiegelt sich auch in hilfsweise durchgeführte Berechnungen mit etablierten numerischen Eingriffsmodellen wider.

Aus Sicht der Eingriffsbewältigung sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### **4.2.2 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan**

Zur Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten beträgt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 die maximale Größe der Gartenlauben 24 m<sup>2</sup>. Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist *„Innerhalb der Dauerkleingartenanlage je Garten/Parzelle ein Obstbaum anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.“*

Gemäß der textliche Festsetzung Nr. 5 ist *„Zur Eingrünung die Dauerkleingartenanlage mit einer Hecke (Hainbuchenhecke) einschließlich eines Zaunes einzufrieden. Erforderliche Zugänge und Zufahrten sind hiervon ausgenommen.“*

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind *„Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingartenanlage KFZ-Stellplätze und Zufahrten im versickerungsfähigem Aufbau herzustellen (rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrspuren mit durchlässigen Zwischenräumen, Porenpflaster u. ä.).“*

Zum Schutz der Allee entlang der Klein Ströbitzer Straße (Friedhofsweg) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhalt von Bäumen) einzelne Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Mit der Festsetzung finden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Belange des Denkmalschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB besondere Berücksichtigung.

### **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung einer Kleingartenanlage mit 101 Parzellen, eines Vereinshauses sowie die Bereitstellung von 60 Stellplätzen und einer angemessenen Erschließung. Nach den Grundsätzen des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB, Anforderungen an Mindestgrößen der Parzellen sowie der Berücksichtigungen der örtlichen Gegebenheiten (z. B. Schutz der Lindenallee, Erhalt aller Gehölzstrukturen, Erschließung aus Richtung der Kolkwitzer Straße) ergeben sich keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Für eine hilfsweise durchgeführte Eingriffsberechnung als Ergänzung zur verbal-argumentativen Methode wurden die numerischen Bewertungsmodelle aus Osnabrück und Hannover („EiBe“) verwendet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.



## 6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist über die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Regelungen zur Bewirtschaftungsform der Kleingärten sind in der Satzung des Kleingartenvereins festgeschrieben.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Hinsichtlich der Kampfmittel ist bei zukünftigen Arbeiten im Plangebiet eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung vorgesehen. Sollten Kampfmittelreste aufgefunden werden, ist sofortiger Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.
- Sofern bei den Bauarbeiten mit Schadstoffen belastete Bodenmassen aufgefunden werden, werden diese je nach Belastungsgrad fachgerecht entsorgt und die in größeren Tiefen entnommenen unbelasteten Böden werden einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Hinsichtlich dieser Aspekte sind baubegleitende Überwachungen sowie im Bedarfsfall sofortige Kontaktaufnahmen mit den zuständigen Behörden vorzusehen.

Sofern es baubedingt zu Verunreinigungen durch Unfälle oder Leckagen kommt, erfolgt ebenfalls eine sofortige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden.

## 6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet, das bisher überwiegend ackerbaulich genutzt wird, hat eine Größe von ca. 4,8 ha und befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die zukünftige Nutzungsänderung der Fläche macht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Planungsziel ist die Etablierung einer Kleingartenanlage mit 101 Parzellen, eines Vereinshauses und einer Stellplatzanlage mit 60 Stellplätzen. Zusammen mit der Erschließung ist von einer maximalen Versiegelung von ca. 15 % der Fläche auszugehen. Das Plangebiet hat bis auf die angrenzenden Gehölzstrukturen keine besondere Bedeutung als Rückzugsgebiet für Tiere und Pflanzen. In ihrer Wertigkeit hervorzuheben sind die geschützte Baumallee entlang der im Planbereich unbefestigten Klein-Ströbitzer Straße („Friedhofsweg“) sowie die Allee entlang der Zufahrt zum Friedhof.

Die bisher vollständig unversiegelte Fläche dient der lokalen Versickerung des Niederschlagswassers. Dieser natürliche Wasserkreislauf wird bei zukünftiger Nutzung mithilfe der gartenbezogenen Regenwasserbewirtschaftung vollständig erhalten.

Die Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 14 ff. BNatSchG führt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren und des Landschaftsbilds zu erwarten sind. Kompensationsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Davon unabhängig sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich vorgeschrieben werden. Zu nennen sind Obstbaumpflanzungen auf den Parzellen und Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der Kleingartenanlage.

Die Kleingartenanlage wird für Fußgänger und Radfahrer durchgängig gestaltet, ermöglicht damit eine Verknüpfung der vorhandenen westöstlich verlaufenden Wegebeziehungen und verbessert insgesamt die Möglichkeiten einer siedlungsnahen Erholung.

## 6.4 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.August 2021;
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.September 2020;
- Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – vom 27.Februar 2013;
- DIN 18920: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07;
- Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999);
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, 2002-07;
- Fugmann Janotta Partner: Landschaftsplan Stadt Cottbus, Vorentwurf Dezember 2016;
- IHC IPP HYDRO CONSULT: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“, Juli 2022;
- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ vom 13.07.2022;
- Landesamt für Umwelt (LfU): Steckbrief für den Grundwasserkörper Mittlere Spree B (DEGB\_DEBB\_HAV\_MS\_2) für den 3. Bewirtschaftungszeitraum der EU-Wasserrahmenrichtlinie 2022-2027, Stand der Daten: 8/2021;
- Eingriffsbewertungsmodell (EiBe) der Stadt Hannover von 1994;
- Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016.

## **IV. TEIL D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1. Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft**

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der Kleingartenanlage „An der Werkstatt“. Neben dem Erhalt von Erholungsflächen für die Bevölkerung wird mit dem Bebauungsplan die zügige Errichtung der Hallen für das neue ICE-Werk in Cottbus ermöglicht, welches ca. 1.200 Arbeitsplätze generiert und somit den Strukturwandel in der Region unterstützt.

### **2. Haushaltmäßige Auswirkungen**

Durch die Planung und deren Umsetzung entstehen keine Kosten für den Haushalt der Stadt Cottbus. Es können Einnahmen durch die Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen generiert werden.

### **3. Folgebedarf an sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen**

keine

### **4. Sonstige Auswirkungen**

keine

## **V. TEIL E VERFAHREN**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen.

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planaufstellung sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auf Grundlage von § 3 Abs. 1 des Planungssicherungsgesetzes (PlanSiG) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Veröffentlichung der Planungsdokumente im Internet durchgeführt. Dementsprechend werden die vorgenannten Dokumente vom 27.02.2023 bis einschließlich 06.03.2023 im Internet an dieser Stelle zur Einsichtnahme bereitgestellt. Es ist eine Stellungnahme eingegangen

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 27.02.2023 erfolgte durch das Büro Plan und Praxis für die Stadt Cottbus die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.02.2023 bis einschließlich 28.03.2023. Es sind 19 Stellungnahmen eingegangen.

### **4. Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3(1) und 4 (1) BauGB**

- zeichnerische Darstellung einer öffentlichen Grünfläche
- zeichnerische Darstellung einer Gemeinschaftsanlage für Stellplätze.
- zeichnerische Darstellung eines Bereiches für Zufahrten.
- Entfall der textlichen Festsetzung zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Neue textliche Festsetzung zur Eingrünung von Stellplätzen

### **5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

folgt

### **6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

folgt

### **7. Änderungen nach den Beteiligungen gemäß §§ 3(2) und 4 (2) BauGB**

folgt

### **8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

folgt