



STADT COTTBUS
CHÓŠEBUZ

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

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensstand:

Satzung

01. August 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

TEIL A RAHMENBEDINGUNGEN / SITUATION	5
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	11
5.4 Eigentumsverhältnisse	11
5.5 Altlasten / Kampfmittel	11
6. Planung / Konzept	11
6.1 Schalltechnische Untersuchung	12
TEIL B BEBAUUNGSPLAN	14
1. Intention der Planung	14
2. Begründung der Festsetzungen	14
3. Nachrichtliche Übernahme	18
TEIL C UMWELTBERICHT	19
1. Einleitung	19
1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	20
1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	23
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	23
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.3 Schutzgut Fläche	31
2.4 Schutzgut Boden	32
2.5 Schutzgut Wasser	33
2.6 Schutzgut Luft und Klima	33
2.7 Klimaschutz / Klimaanpassung	34
2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	35
2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung	35
2.11 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	35
2.12 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)	36
2.13 Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen	36
3. Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	36
3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung	36
3.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	37

4.	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	37
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	37
4.2	Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen und vertragliche Vereinbarungen	40
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
6.	Zusätzliche Angaben	43
6.1	Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	43
6.2	Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung	43
6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
6.4	Quellenverzeichnis	45
ANLAGE: PROTOKOLLE BEGEHUNGEN FELDLERCHE		46
TEIL D AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES		47
1.	Auswirkungen auf das Gemeinwohl und die Wirtschaft	47
2.	Haushaltmäßige Auswirkungen	47
3.	Folgebedarf an sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen	47
4.	Sonstige Auswirkungen	47
TEIL E VERFAHREN		48
1.	Aufstellungsbeschluss	48
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	48
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	48
4.	Änderungen nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3(1) und 4 (1) BauGB	48
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	48
6.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	48
7.	Änderungen nach den Beteiligungen gemäß §§ 3(2) und 4 (2) BauGB	48
8.	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	49

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 e.V., 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/Chósebus. 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/Chósebus 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/Chósebus 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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - 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 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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.

Abbildung 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.

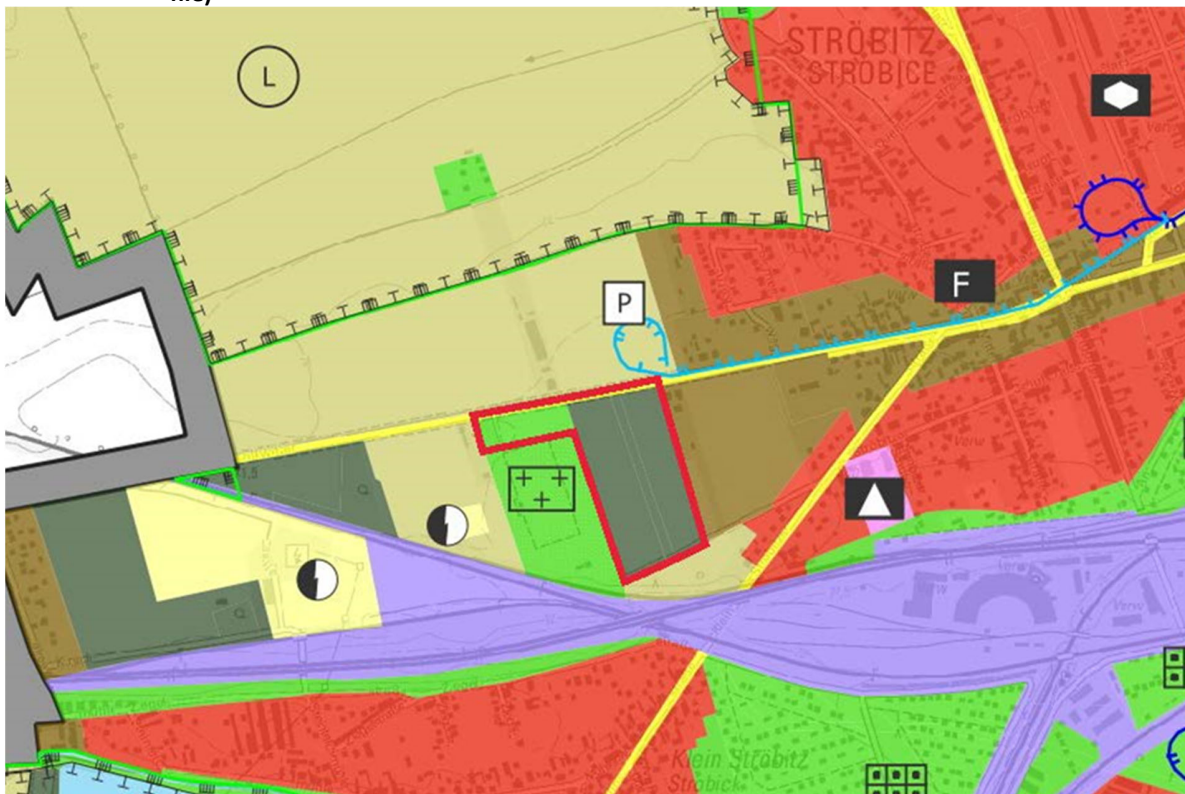
Am 17. Juni 2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50). Ab diesem 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 Bebauungsplanes 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.

Abbildung 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, wassergebundenen 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 Abendlinien-netzes.

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.

Weitere Ausführungen zum Thema Immissionsbelastungen finden sich in Kapitel 6.1.

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 m² pro Parzelle sind deutlich untergeordnet. Die maximale Größe einer Parzelle beträgt gemäß dem Bundeskleingartengesetz 400 m², wohingegen die Anforderung des Pächters aus der vorhandenen KGA bei ca. 250 m² pro Parzelle liegt. Als weitere Nutzungen sind ein Vereinshaus mit Sanitäranlagen, 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 Fahrradstellplätzen) 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.

6.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung zu der zu erwartenden Lärmbelastung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstellt. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschimmissionen wurden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt. Als Lärmquellen sind aus schalltechnischer Sicht die Geräuschimmissionen in Form von Schienen- und Straßenverkehrslärm wirksam.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsprognosen (Schiene und Straße) für 2030 ergab sich, dass der Straßenverkehrslärm pegelbestimmend auf das Plangebiet wirkt. Ohne schallmindernde Maßnahmen wird auf der südlichen Flächenhälfte der Orientierungswert von 55 dB(A) nicht überschritten. Betrachtet man den Schwellenwert von 65 dB(A), welcher für Außenwohnbereiche in Brandenburg Anwendung findet, so ist die gesamte Planfläche, bis auf einen schmalen Streifen parallel zur Kolkwitzer Straße, grundsätzlich als KGA nutzbar. Der Schienenverkehr führt auch in den gleisnahen Bereichen zu keinerlei Überschreitungen.

Um die Aufenthaltsqualität im Freien zu erhöhen, wurden ergänzend zwei schallmindernde Maßnahmen untersucht:

- Lärmschutzwand mit 3 m Höhe, entlang der Kolkwitzer Straße
- Lärmschutzwand mit 2 m Höhe, entlang der Kolkwitzer Straße

Durch die Lärmschutzmaßnahmen konnten jeweils ein deutlicher Lärmschutz in der nördlichen Planfläche festgestellt werden. Um die Nutzungsqualität im Plangebiet zu erhöhen, wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand empfohlen.

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 unmittelbaren 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 des Zwecks 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 m² 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 m² 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 m² betragen. Bei einer potenziellen Größe einer Parzelle von 250 m² 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 m² 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 m² sowie zwei Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 20 m² und ein Spielplatz mit einer Fläche von höchstens 150 m² 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 m² 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.

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. Der Umgang mit dem Bestandsgrün des Friedhofs wird dabei berücksichtigt.

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/Chósebez 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.

Immissionsschutz

Zur Umsetzung einer Lärmschutzeinrichtung wird Im städtebaulichen Vertrag eine Regelung aufgenommen, die der Empfehlung der Schalltechnischen Untersuchung (Mai 2023) zur Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand entspricht. Eine Festsetzung im Bebauungsplan wäre aufgrund des aktuell noch bestehenden Anbauverbots nicht vollziehbar.

Da Außerorts eine Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße 49 zu berücksichtigen ist, bedarf die Realisierung dieser baulichen Anlage (Lärmschutzwand) sowie der Lauben der nördlichen Parzellen unmittelbar an der L49, dass der Teilabschnitt bis zum Ströbitzer Friedhof in der Kolkwitzer Straße in die Baulast der Stadt Cottbus übertragen wird. Im Sinne der Realisierbarkeit des Vorhabens wurde diese Vorgehensweise zwischen allen Beteiligten (Landesbetrieb Straßenwesen, DB FZI und Stadt Cottbus/Chósebus) abgestimmt.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für den PKW erfolgt ausschließlich über die Kolkwitzer Straße. Die konkrete Lage der Zufahrt wurde im Planungsprozess mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als derzeit zuständiger Baulastträger in diesem Bereich abgestimmt. Aus dem Ergebnis der verkehrstechnischen Voruntersuchung bedarf es im Spätverkehr aufgrund der hohen Belastung (672 PKW-Einheiten) des Verkehrs stadtauswärts zur Gewährleistung der Abbiegevorgänge eines separaten Linksabbiegestreifens. Die Realisierung der Abbiegespur und der Anpassung des vorhandenen Radweges (stadteinwärts) durch die DB AG wurde im Erschließungsvertrag vereinbart.

Der Aufbau einer straßenbegleitenden Baumreihe an der Kolkwitzer Straße wurde in den städtebaulichen Vertrag Schutz- und Kompensationsmaßnahmen aufgenommen.

Eine verkehrliche Erschließung für Autofahrer über den Klein Ströbitzer Weg (geschützte Allee) aus Richtung Süden ist nicht vorgesehen. Im Bebauungsplan ist der Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert. Die Bestandssituation u.a. auch zur Erreichbarkeit des Friedhofes wird nicht qualifiziert und die geschützte Allee bleibt somit erhalten. Auch von Seiten der Kleingartenanlage ist ein Sicherheitsabstand zur Baumallee einzuhalten.

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.

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

Anlass des Bebauungsplans ist die dauerhafte Inanspruchnahme der Kleingartenanlage „An der Werkstatt“. Der Betreiber ist die Bahn-Landwirtschaft e.V. Unterbezirk Cottbus I. Der Grund für die Inanspruchnahme ist der dauerhafte Flächenbedarf für die Nebenanlagen der "Halle 1" im Projekt "Neues Werk Cottbus".

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 gegenständlichen Ersatzfläche handelt es sich um ein Areal mit einer Größe von ca. 4,8 ha. Die Fläche befindet sich im Ortsteil Ströbitz der Stadt Cottbus/Chósebusz und ist derzeit noch dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen. 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/Chósebusz 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. Nach Norden hin wird das Plangebiet durch die Kolkwitzer Straße begrenzt. Im Osten befinden sich zwei mehrgeschossige Wohngebäude (direkt an der Kolkwitzer Straße) und eine nach Süden hin ausgerichtete Gartenparzelle mit Pferdeweide. Westlich vom geplanten Geltungsbereich sind die Flächen des Friedhof Ströbitz (inkl. Allee-gesäumte Zufahrt und angrenzende Stellplatzflächen im Norden) zu verorten. 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 schutzgutspezifischen 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 liegt sich in keinem nationalen oder europäischen Schutzgebiet, welches den §§ 21 - 28 BNatSchG zuzuordnen ist. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „NSG-Schnepfenried“ befindet sich südlich in einer Entfernung 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) Alleen 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 4.1 beschrieben.

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



Quelle: D. Nußbaum

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 (südlich vom Plangebiet, ca. 30 m Abstand) 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. Die in diesen europäischen Rechtsgrundlagen genannten Arten sind besonders bzw. streng geschützt und sind auch ohne einen gleichzeitigen Flächenschutz als planungsrelevant zu betrachten. Im Kapitel 2.2 wird näher auf diese Arten und ihre projektspezifische Betroffenheit eingegangen.

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 aus gutachterlicher Sicht als erforderlich angesehen werden. 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

Der Orientierungswert für Kleingärten liegt 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. Aus den im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 02.05.2023) dargelegten Berechnungen ergeben sich bei der Betrachtung des Gesamtverkehrs Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 66 dB(A) am Tag und bis zu 59 dB(A) in der Nacht (jeweils aufgerundet). Der eingangs erwähnte Orientierungswert 55 dB(A); Tag und Nacht) wird somit tagsüber um bis zu 11 dB (Immissionsorte IO 06 - 08) und nachts um bis zu 4 dB (IO 06 – 08) überschritten. Die Überschreitungen sind in der nördlichen Hälfte des Plangebiets festzustellen. Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar und dürfen überschritten werden, wobei die Nutzungsqualität des Gebiets abzuwägen ist. Nicht zu überschreiten sind die Grenzwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Diese werden nur am äußersten nördlichen Gebietsrand im Bereich der Kolkwitzer Straße überschritten.

Pegelbestimmend ist der Straßenverkehr auf der Kolkwitzer Straße. Der Schienenverkehr führt auch in den gleisnahen Bereichen (südliche Randbereiche der geplanten Kleingartenanlage) zu keinerlei Überschreitungen. 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 (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.

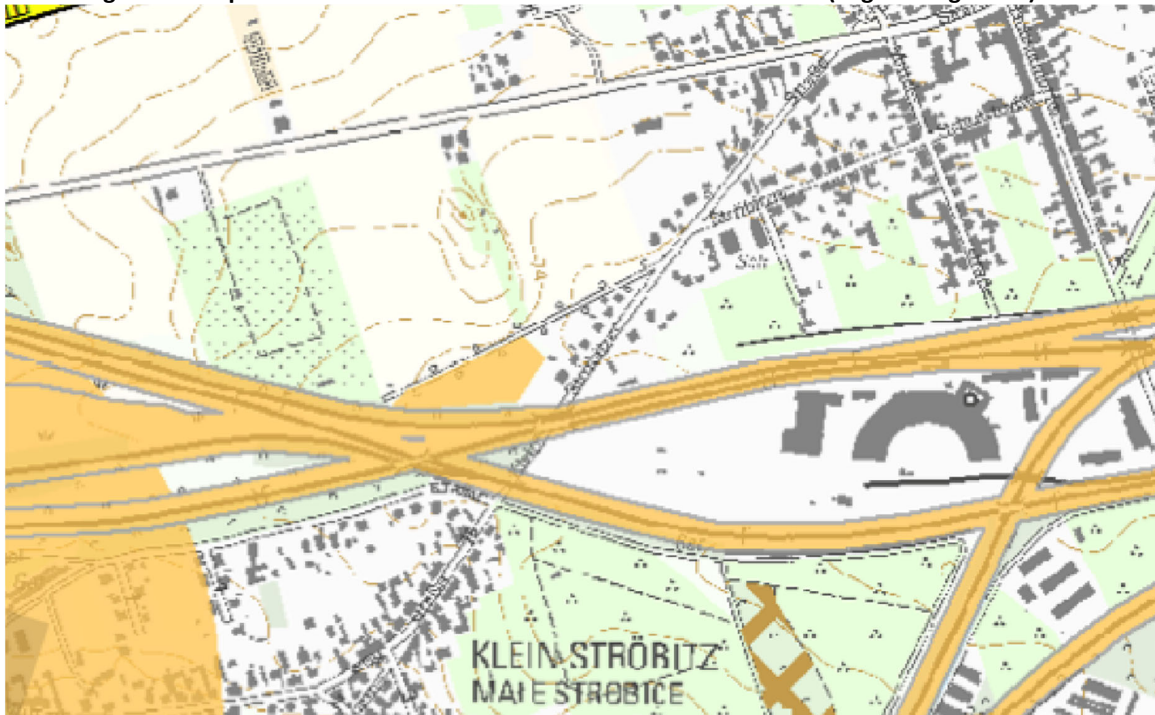
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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 die Fläche südlich des Friedhofswegs im Rahmen des Biotopverbundes Cottbus als Trittsteinelement. Das Verbundsystem erstreckt sich vor allem auf den Bereich der Bahndämme. Die Fläche befindet sich außerhalb des Plangebietes und ist in der nachfolgenden Abbildung im Zusammenhang mit dem Biotopverbund dargestellt.

Abbildung 4: Biotopverbund mit der Dreiecksfläche südlich der Planfläche (in gelb dargestellt)



Quelle: Landschaftsplan Stadt Cottbus

Entlang der Klein Ströbitzer Straße, die im Planbereich unbefestigt ist, 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 Potenzialabschätzung

Unter Beachtung des gesamten Verfahrenszeitraum erfolgten im vorliegenden Projekt keine faunistischen Kartierungen über eine gesamte Vegetationsperiode. Stattdessen kam es zur Anwendung einer faunistischen Potenzialabschätzung. Die Potenzialabschätzung basiert auf den im Projektgebiet vorkommenden Biotopstrukturen (inkl. direkt angrenzende Bereiche). Hierfür fand am 02.02.2023 (bedeckt, leicht windig, 4°C; 11:15 Uhr bis 13:00 Uhr) eine erste Übersichtsbegehung (PLAN + PRAXIS und Dipl. Ing. Dieter Nussbaum) mittels audiovisueller Wahrnehmung und unter Nutzung eines Fernglases im Plangebiet statt. Zudem wurden die faunistischen Erkenntnisse aus dem veröffentlichten Umweltbericht zum benachbarten B-Plangebiet „Kolkwitzer Straße Süd 1“ (Stand: Juni 2022) und die Angaben aus der Karte 5 (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften Fauna) des Landschaftsplans herangezogen.

Ergänzend zu den vorher genannten Sachverhalten wurde der direkte Eingriffsbereich nochmal auf ein aktuelles Vorkommen von Bodenbrütern im Jahr 2023 mittels audiovisueller Wahrnehmung und unter Nutzung eines Fernglases untersucht (IPP Hydro Consult). Die Begehungen erfolgten am 20.04.2023 (bedeckt, leicht windig, 7°C; 7:15 Uhr bis 8:30 Uhr), 21.04.2023 (sonnig, leicht windig, 10°C; 7:15 bis 8:40 Uhr) und 24.04.2023 (sonnig, leicht windig, 10°C; 7:00 bis 8:15 Uhr).

Im nachfolgenden Text kommt es zu einer artgruppenspezifischen Betrachtung. Die Auswahl der zu betrachtenden Tierartengruppen orientiert sich an der Planungsrelevanz. Im Vordergrund stehen daher Artengruppen, die das Vorkommen besonders geschützter und streng geschützter Arten erwarten lassen (v.a. FFH-relevante Arten und alle europäisch geschützten Vogelarten).

Avifauna

Bodenbrüter:

Auf Basis der ersten Übersichtsbegehung (02.02.2023) wurde ein Vorhandensein von Bodenbrütern im direkten Eingriffsbereich, aufgrund fehlender geeigneter Bodenstrukturen ausgeschlossen werden. Der Fokus lag dabei auf der Art Feldlerche und berücksichtigte die vergangenen Bewirtschaftungszyklen und -intensitäten der Ackerfläche. Um diese Annahme sicher bestätigen zu können, kam es zu den eingangs erwähnten drei Erfassungsterminen. Auf Basis der Begehungen ist folgendes zu konstatieren: Die Fläche weist einen suboptimalen Charakter für die Art Feldlerche auf. Dies ist zum einen damit zu begründen, dass zum Zeitpunkt der Erfassung ist die Vegetation fast ausschließlich sehr dicht und hoch aufgewachsen war und zum anderen die Verlärmung durch die L49 stark ausgeprägt ist. Es ist bekannt, dass Feldlerchen Abstand zu stark befahrenen Straßen, insbesondere im 100 m Bereich, halten („Vögel und Straßenverkehr“, GARNIEL et al. 2012, Hrsg. BmvVBS). Im Zuge der diesjährigen Begehungen konnten keine aktiven Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Art festgestellt werden. Auch weitere Bodenbrüter waren im direkten Vorhabengebiet nicht anzutreffen (erkennbar durch z.B. revieranzeigende Merkmale). Ein aktuelles Brutgeschehen von Bodenbrüter auf dem in Anspruch zunehmenden Intensivacker kann sicher ausgeschlossen werden.

Freibrüter:

Die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Gehölzstrukturen eignen sich potenziell für die Anlage von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Arten der nistökologischen Gilden „Baumfreibrüter“

und „Strauchfreibrüter“. Hierzu zählen u.a. die Artvertreter Amsel, Ringeltaube, Buchfink, Nachtigall oder Mönchsgrasmücke. Der Fokus liegt hierbei v.a. auf dem Gehölzbestand vom Friedhof Ströbitz, der „Friedhofsallee“, der Allee entlang der nördlichen Zuwegung zum Friedhof sowie dem Gehölzbestand entlang des südlich gelegenen Bahndamms. Bei der Begehung am 02.02.2023 waren in und an den Gehölzbeständen (direkt an den Intensivacker angrenzend, 5m Abstand) keine Altnester erkennbar.

Höhlenbrüter:

Als „relevant“ sind im Kontext dieser nistökologischen Gilde (z.B. Blaumeise, Kohlmeise, Star, Kleiber, Spechte, Gartenbaumläufer) die Alleeebäume entlang der nördlichen Zuwegung zum Friedhof, die „Friedhofsallee“ sowie der Altbaumbestand innerhalb des Friedhof Ströbitz zu betrachten. Das Potenzial kann durch das Vorhandensein von entsprechenden Baumhöhlen bestätigt werden. Eine Fällung derartiger Gehölze wird nicht vorgenommen.

Nischen- und Gebäudebrüter:

Östlich angrenzend und im nahen Umfeld (südöstlich) befinden sich Wohnbebauungen und Nebengelände, welche das entsprechende Potenzial für die Anlage von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von beispielsweise den Arten Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Haussperling und Hausrotschwanz aufweisen. Es findet kein Eingriff in bauliche Anlagen mit derartigem Potenzial statt.

Zug- und Rastvögel:

Ackerflächen werden durch Zug- und Rastvögel (v.a. Kraniche, Schwäne oder Gänse) als Schlaf- und/oder Rastplatz genutzt. Dieses Potenzial kann auch dem gegenständlichen Projektgebiet zugesprochen werden. Die Attraktivität wird jedoch durch die stark befahrene L49, im direkten Nachbarbereich, reduziert.

Fledermäuse

Fledermäuse können artenabhängig als Sommer- und Winterlebensräume Baumhöhlen oder trockene und zugfreie Gebäudeteile besiedeln. Da einige Linden der „Friedhofsallee“ 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 bleiben, 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. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Kleingartenanlage mittel- und langfristig zu Aufwertung des Vorhabengebiets als Jagdhabitat beiträgt. Dies ist mit der Erhöhung der Strukturdiversität sowie der Anpflanzung von blütenreichen Gehölzen und sonstigen Gartenpflanzen zu begründen.

Mittel- und Großsäuger

Als planungsrelevante Art im vorliegenden Verfahren sei der Wolf genannt, für den die Planfläche als Durchzugsgebiet grundsätzlich geeignet ist. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Fläche aufgrund der Zerschneidungswirkung der Kolkwitzer Straße im Norden und der Bahnstrecken in Dammlage im Süden nur eingeschränkt erreichbar ist (erhöhtes Kollisionsrisiko). Die grundsätzliche Funktion der Fläche bleibt jedoch auch nach Nutzungsänderung erhalten. Das bedeutet, dass der Wolf zwischen dem Friedhofsgelände und der westlichen Zaunanlage das Plangebiet durchqueren könnte (im Bereich des jetzigen Gehölzjungaufwuchses). Gleiches gilt für den östlichen Randbereich (zwischen Zaunanlage und dem Privatgrundstück). Ungeachtet dessen stehen durch die umliegenden Flächennutzungen ausreichend Alternativrouten zur Verfügung.

Weitere relevante Säugetierarten wie z.B. der Europäische Biber, sind im vorliegenden Projekt auszuschließen, da keine geeigneten Habitatstrukturen im Plangebiet und dem relevanten Umfeld vorhanden sind.

Kleinsäuger

Zu den geschützten Kleinsäugetieren zählt z. B. der Braunbrustigel (besonders geschützt gemäß BArt-SchV). Besonders an den östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sind für Kleinsäuger ausreichende Lebensräume vorhanden. Durch die Ansiedlung der Kleingärten werden diese Habitate in keinem relevanten Maß beeinträchtigt. Zudem trägt die geplante Anlage zur Erweiterung möglicher Lebensräume für Kleinsäuger bei.

Reptilien

Reptilien, insbesondere Individuen der FFH-relevanten Art Zauneidechse, 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 (02.02.2023) wird der Bahndamm aufgrund des starken Gehölzbewuchses für das Vorkommen von Reptilien als wenig geeignet angesehen. Ein Vorkommen im direkten Eingriffsbereich ist sicher auszuschließen.

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. Ebenso ist überschlüssig, auf Basis der im Umfeld vorhandenen Biotop- und Landschaftsstrukturen, kein potenzieller Wanderkorridor für Amphibien ableitbar, welcher durch das Plangebiet führt.

Libellen

Libellen benötigen zur Larvenentwicklung stehende bzw. fließende Gewässer. Im Plangebiet und in der unmittelbaren näheren Umgebung sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Die nächstgelegenen Gewässer weisen eine Entfernung von etwa 800 Meter auf. Auch für adulte Tiere, die für die Futtersuche Entfernungen bis zu 1000 Metern zurücklegen, ist der eigentliche Eingriffsbereich (Ackerflächen) aus gutachterlicher Sicht als nicht relevant einzustufen.

Xylobionte Käfer

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. Die „Friedhofsallee“ und die Allee entlang der nördlichen Friedhofszuwegung erfahren keinen Eingriff. Die dort vorkommenden Gehölze bleiben bestehen (im Sinne des §29 BNatSchG). Die entsprechenden Habitatpotenziale bleiben somit weiterhin erhalten.

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.

Schmetterlinge

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 vertiefter Untersuchungen im direkten Eingriffsbereich. Das einzige Potenzial für das Vorhandensein von entsprechenden Wirtspflanzen ist entlang der südlich gelegenen Bahnanlagen vorhanden. Sofern hier u.a. Nachtkerzen vorkommend sind, gilt die FFH-relevante Art Nachtkerzenschwärmer als wahrscheinlich. Eine relevante Wechselbeziehung zum Plangebiet lässt sich jedoch nicht ableiten.

Heuschrecken

Eine Teilmenge der vorkommenden Heuschreckenarten ist als planungsrelevant zu bezeichnen. Heuschrecken benötigen offene warme Flächen auf wenig gestörten Böden. Der direkte Eingriffsbereich (Ackerfläche) ist für Heuschrecken als ungeeignet zu bezeichnen. Besonders geschützte Arten werden potenziell in den angrenzenden Randstrukturen, welche keinen Eingriff erfahren, vermutet.

Für vorhergehend nicht genannte Tierartengruppen mit planungsrelevanten Arten kann ein Vorkommen, aufgrund fehlender Lebensraumausstattung, sicher ausgeschlossen werden. Dies gilt v.a. für aquatische Arten.

2.2.3 Prüfung der Einschlägig von den Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG

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 Punkte 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.

Allgemein

Das Projektgebiet besitzt eine geringe Bedeutung für faunistische Vertreter. Grund dafür ist die aktuelle Nutzung als Intensivacker. In den direkt angrenzenden Bereichen befinden sich verschiedene Gehölzstrukturen, welche hingegen eine höhere Bedeutung für die Anlage von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten aufweisen. In diesem Kontext sind die angrenzenden Gehölzstrukturen hervorzuheben, welche v.a. für avifaunistische Vertreter zur Nestanlage genutzt werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es jedoch zu keinen relevanten Eingriffen in diese Gehölzbereiche.

Durch die Umwandlung des Intensivackers in eine Kleingartenanlage wird prinzipiell die Strukturvielfalt im Projektgebiet wesentlich erhöht, was sowohl eine Lebensraumaufwertung für einzelne Artgruppen (v.a. Insekten und Kleinsäuger) als auch die Erhöhung des mittel- bis langfristigen Nahrungsangebots (Brutvögel und Fledermäuse) darstellt.

Unter Beachtung der weiterführenden artgruppenspezifischen Ausführungen lässt sich konstatieren, dass durch den aktuellen Planungsstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG einschlägig werden.

Avifauna

Bodenbrüter:

Der Intensivacker, und somit der direkte Eingriffsbereich, weist keine geeigneten Habitatausprägungen für Bodenbrüter auf. Dies konnte anhand der relevanten Art Feldlerche durch die getätigten Erfassungen bestätigt werden. Unter Beachtung der kumulativen B-Planvorhaben (vgl. Kapitel 2.12) stehen — aus gutachterlicher Sicht — im Norden ausreichend Landwirtschaftsflächen als Ausweichhabitat zur Verfügung. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist nochmals eine Prüfung auf ein aktives Brutgeschehen — in Abhängigkeit vom Umsetzungszeitpunkt — durch die Ökologische Baubegleitung vorzunehmen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Einschlägigkeit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen.

Freibrüter:

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es zu keinen Eingriffen in bestehende Gehölzstrukturen, welche sich für Freibrüter eignen. Sofern widererwartend in die randlichen Strauchstrukturen eingegriffen werden müsste, so hat dies nur im Holzungszeitraum nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu erfolgen (außerhalb der Brutzeit). Unter Beachtung der in Kapitel 4.1.1. dargestellten Maßnahmen kann eine Einschlägigkeit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Höhlenbrüter:

Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu keinen Gehölzentfernungen, welche für Höhlenbrüter als relevant einzustufen sind. Eine Einschlägigkeit der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG kann für diese nistökologische Gilde sicher ausgeschlossen werden

Nischen- und Gebäudebrüter:

Es finden keine Eingriffe in angrenzende Gebäudestrukturen statt, sodass für diese nistökologische Gilde die Einschlägigkeit der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen sind. Durch die Errichtung der Kleingartenanlage werden den Artvertretern zusätzliche Möglichkeiten zur Anlage von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (i.F.v. den Lauben) geboten.

Zug- und Rastvögel:

Potenziell ist das Plangebiet als Schlaf- und Rastplatz für verschiedene Zug- und Rastvogelarten geeignet. Durch die Umwandlung des Intensivackers in eine Kleingartenanlage geht dieses Potenzial vollständig verloren. Aus gutachterlicher Sicht sind jedoch ausreichend Ausweichplätze (bedingt durch die umliegenden Landwirtschaftsflächen) vorhanden. Eine Einschlägigkeit von den Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist ausgeschlossen.

Fledermäuse

In potenzielle Quartierbäume und/oder Gebäudequartierstrukturen wird nicht eingegriffen. Zudem ist das aktuelle Plangebiet in seiner direkten Eingriffsfläche als geringwertig in seiner Funktion als Jagdhabitat zu bewerten. Lediglich die Randstrukturen können durch Fledermäuse als Flugkorridor und zur Nahrungsaufnahme genutzt werden. Durch die Kleingartenanlage steigt hingegen mittel- und langfristig die Attraktivität der Kernfläche als Jagdhabitat. Eine Einschlägigkeit von den Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist nicht ableitbar.

Mittel- und Großsäuger

Das Plangebiet kann potenziell von Mittel- und Großsäugern aus Durchzugsgebiet genutzt werden. Unter Beachtung der umliegenden Infrastruktur wird die Wertigkeit jedoch als gering eingestuft. Eine Einschlägigkeit der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (v.a. Nr. 2) lässt sich nicht ableiten.

Kleinsäuger

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es zu keinen Eingriffen in die Strukturen, welche für relevante Kleinsäuger als geeignetes Habitat angesehen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht einschlägig.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien (v.a. der FFH-relevanten Art Zauneidechse) ist im direkten Eingriffsbereich auszuschließen. Die angrenzenden Flächen weisen ebenso keine geeignete oder nur geringe Habitateignung (v.a. südlicher Böschungsbereich des Bahndamms) auf. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Einschlägigkeit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3

BNatSchG) auszuschließen. Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (vgl. Kapitel 4.2.2.) sind die Randbereiche regelmäßig, stichprobenartig zu kontrollieren. Sofern es widererwartend zu einem Nachweis kommt, ist nach Vorgabe der Ökologischen Baubegleitung ein Reptilienschutzzaun (als Barriere zum aktiven Baufeld ohne Fangeimer) zu errichten.

Amphibien

Im direkten Eingriffsbereich sowie auf den angrenzenden Flächen sind keine Laichgewässer für Amphibien vorhanden. Zudem befindet das Plangebiet - aus Sicht des Gutachters – in keinem Wanderkorridor. Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG werden nicht einschlägig.

Libellen

Bedingt durch die im Eingriffsbereich vorkommenden Biotopstrukturen lässt sich keine Nutzung von planungsrelevanten Libellenarten ableiten. Eine Einschlägigkeit von den Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist ausgeschlossen.

Xylobionte Käfer

In die potenziellen Habitatbäume der FFH-relevanten Käferarten wird nicht eingegriffen. Durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.1.1) bleibt der relevante Gehölzbestand vollständig erhalten. Eine Einschlägigkeit von den Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist nicht ableitbar.

Stechimmen und Heuschrecken.

Eine Einschlägigkeit von den Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG, hervorgerufen durch das gegenständliche Projekt, kann für planungsrelevante Artvertreter der Stechimmen und geschützte Heuschreckenarten ausgeschlossen werden. Grund hierfür ist das fehlende Vorhandensein von geeigneten Habitatstrukturen im direkten Eingriffsbereich.

Schmetterlinge

Im direkten Eingriffsbereich sind keine Wirtspflanzen von planungsrelevanten Tag- und Nachtfalterarten vorhanden und werden nach gutachterlicher Ansicht ebenso nicht vermutet. Eine projektspezifische Einschlägigkeit von den Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ist somit auszuschließen.

2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 Absatz 6, Ziffer 7a BauGB ist auch das Schutzgut „Fläche“ zu betrachten.

Auf Grundlage der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Freiflächenverbrauch und damit der Zuwachs von Siedlungsflächen auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden.

Im vorliegenden Verfahren ändert sich die Nutzung von einer auf einer Freifläche intensiv betriebenen Landwirtschaft zu einer Neuinanspruchnahme durch eine Kleingartenanlage. Es ist von einem dauerhaften Freiflächenverlust und der gleichgroßen Etablierung einer Siedlungsfläche in einer Größenordnung von ca. 4,8 ha Fläche auszugehen.

Hinsichtlich der Erheblichkeit ist zu berücksichtigen, dass die Planfläche nicht Teil eines großen zusammenhängenden Freiflächenkomplexes ist. Sie ist östlich durch eine Wohnbebauung und westlich durch den Friedhof „ausgezäunt“ sowie nördlich durch die L 49 Kolkwitzer Straße und südlich durch Bahnlinien in Dammlage begrenzt. Die Freiraumfunktionen sind daher sehr eingeschränkt. Dies gilt auch für die Funktion als Durchzugsgebiet für Tiere, da die Fläche auch bisher nicht gefahrlos für Mittel- und

Großsäuger wie Wolf, Fuchs, Rotwild, Rehwild oder Schwarzwild zu erreichen ist und sich als Lebensraum auch wenig eignet. Insgesamt ist die Planfläche vollständig von Siedlungsflächen umgeben. Aus o.g. Gründen wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche als nicht erheblich eingestuft. Das Maß der jeweiligen Einschränkungen wird bei der Betrachtung der anderen Schutzgüter gehandelt.

2.4 Schutzgut Boden

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). Es besteht im Plangebiet keine Beeinflussung der Böden durch Grundwasser. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit Düngemittel- und Pestizideinsätzen ist der Boden anthropogen stark überformt. Zudem besitzen die basenarmen Sandböden eine erhöhte Empfindlichkeit gegen Bodenversauerung mit der Folge erhöhter Auswaschung von Schad- und Nährstoffen.

Die Böden im Plangebiet erfüllen keine Archivfunktionen, da kulturhistorisch bedeutsame Objekte wie etwa Bodendenkmale, archäologische Fundstellen oder Baudenkmale nicht bekannt sind (s. a. Kap. 2.9).

Insgesamt wird aufgrund der oben beschriebenen Kriterien das Schutzgut Boden in seiner Wertigkeit als gering eingeschätzt.

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

Mit der Nutzungsänderung gehen Versiegelungsmaßnahmen einher. Eine Vollversiegelung erfolgt für die 101 Lauben, für das Vereinshaus und für zwei Geräteschuppen, in der Summe maximal 2.564 m². Wassergebunden hergestellt, d. h. teilversiegelt werden die Stellplätze sowie die Haupt- und Nebenerschließung (4.000 m²).

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 4.1.1 erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Funktion der Fläche zur örtlichen Versickerung der Niederschläge erhalten bleiben.

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.

2.4.1 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.

2.5 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.

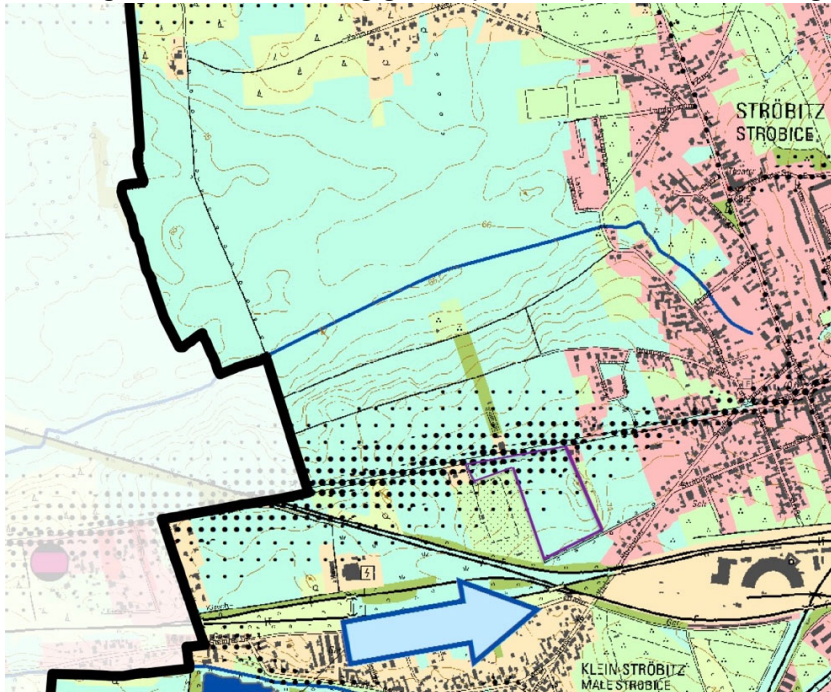
Entwicklungsziel für die Planfläche ist die Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufs bezüglich der vollständigen örtlichen Versickerung der Niederschläge. Voraussetzung ist der Erhalt unversiegelter Flächen, das Vorhandensein durchlässiger Böden und ein ausreichend bemessener Grundwasserflurabstand.

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.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet ist Teil eines großen, 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).

Abbildung 5: Kaltluftentstehungsgebiete (in türkis), Frischluftentstehungsgebiete (in hellgrün)



Quelle: Landschaftsplan Cottbus

Zukünftig entfällt trotz eher geringfügiger Versiegelung durch die Kleingärten auf der Planfläche zumindest teilweise die Funktion der Kaltluftproduktion. In Anlehnung an die Darstellung der benachbarten Flächen Friedhof und Hausgarten erfüllt die Planfläche zukünftig die Funktion eines Frischluftentstehungsgebietes und bleibt somit als bioklimatischer Ausgleichsraum erhalten. Dies entspricht dem Entwicklungsziel im Landschaftsplan, klimatisch wirksame Flächen zu erhalten. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft werden daher als nicht erheblich eingestuft.

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

2.7 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 CO₂-Freisetzung und Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser führen kann. Die kleingärtnerische Nutzung, insbesondere die geplanten Gehölzpflanzungen, tragen zukünftig zu einer CO₂-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 CO₂- 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.

2.8 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.

Durch die Errichtung der 2m hohen Lärmschutzwand parallel zur Kolkwitzer Straße erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Lärmschutzwand zu begrünen und mit einer aufzubauenden Baumreihe parallel zur Kolkwitzer Straße zu defokussieren.

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.

2.9 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). Auf gesonderte Nachfrage beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Abt. Bodendenkmalpflege) wurde behördlich nochmals bestätigt, dass derzeit kein begründeter Verdacht für ein Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet besteht und somit keine vorgezogenen Prospektionen notwendig sind (Stellungnahme: GV 2020:204e).

2.10 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.

2.11 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.

2.12 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)

Zusätzlich zur Abhandlung der direkten planbedingten Auswirkungen ist zu prüfen, ob zusätzlich erhebliche Auswirkungen entstehen, die gemäß Halbsatz 2 Buchstabe b) Unterpunkt ff) der Anlage 1 BauGB "infolge einer Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen" ausgelöst werden können.

Folgende Vorhaben benachbarter Planungsgebiete besitzen hinsichtlich möglicher kumulativer Wirkungen Relevanz:

- Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“
- Bebauungsplan Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ (Ströbitz)

Mit der Durchführung dieser Bauleitplanverfahren werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebieten geschaffen. Der räumliche Geltungsbereich der Bauleitpläne umfasst eine Fläche von 3 ha im Ortsteil Ströbitz südlich der Kolkwitzer Straße, westlich der Tankstelle. Die städtebauliche Zielstellung sieht die Entwicklung allgemeiner Wohngebiete vor.

Mit der Prüfung auf zusätzliche erhebliche Auswirkungen durch Kumulierung wird ermittelt, ob durch eine kumulative Betrachtung erstmals eine Erheblichkeit der betrachteten Umweltauswirkungen des Bebauungsplan Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“ feststellbar wäre. Dieses kann vor allem für Konstellationen zutreffen, wenn die zu erwartenden Auswirkungen des anderweitigen Planvorhabens bereits erheblich sind, oder wenn die zu erwartenden Auswirkungen der Einzelvorhaben durch Summation erstmals eine Erheblichkeit erreichen.

Unter Beachtung der geplanten Nutzung als Kleingartenanlage und der geringen Nutzungsintensität, können in einer überschlägigen Prüfung keine kumulativen Wirkungen abgeleitet werden, welche eine schutzgutspezifische Erheblichkeit hervorrufen würden.

2.13 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 Baufläche 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

4.1.1 Arten und Biotope

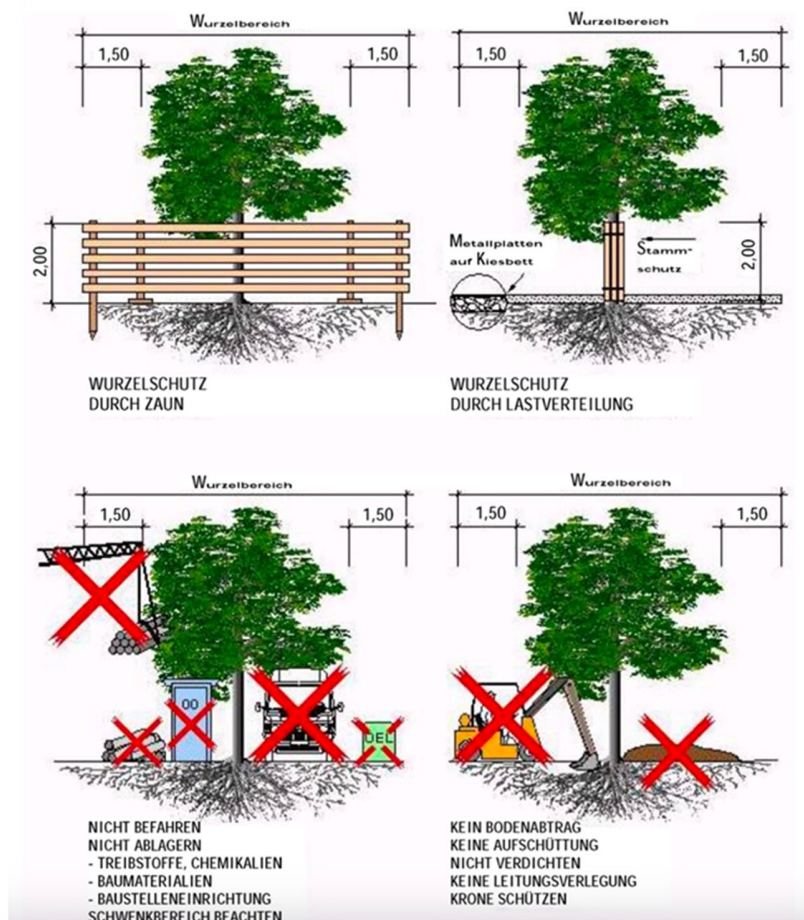
Im Kontext der Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung, um die Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen zu überwachen und eine Einschlägigkeit der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG während der Bauphase sicher ausschließen zu können.
- 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.

Abbildung 6: Baumschutz auf Baustellen

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. Sofern zwingend davon abgewichen werden muss (Alternativlosigkeit ist darzustellen), ist ein entsprechender Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus einzureichen. Zudem müssen die Gehölzstrukturen von der Ökologischen Baubegleitung auf einen aktiven Besatz kontrolliert werden.
- Die Ausführungen des § 17 BbgNatSchAG zu § 29 Abs. 3 BNatSchG zum Schutz der Lindenallee werden beachtet und finden sinngemäß auch auf die Allee zwischen der Kolkwitzer Straße und dem Friedhof („Friedhofsallee“) Anwendung. Die Einfriedung um die Kleingartenanlage wird in maximal 6 m Abstand von den Stämmen der Allee errichtet. Die Errichtung einer Zuwegung der KGA von Süden erfolgt unter Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Alleebäume auf Basis eines entsprechenden Befreiungsantrags bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus. Eine Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungswagen wird nur errichtet, wenn dies von der Feuerwehr explizit gefordert wird.
- 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.

- Die Maßnahmen werden, soweit nicht durch Festsetzungen geregelt, vor Satzungsbeschluss des B-Plans vertraglich zwischen Stadt Cottbus / Chósebuz und der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH abgesichert.

4.1.2 Boden

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden, bedingt durch Art und Umfang der zu erwartenden Bodenversiegelungen, bereits Abstimmungen mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) der Stadt Cottbus geführt. Diese hatten folgenden Inhalte:

Die Errichtung der Kleingartenanlage ist so auszuführen, dass vermeidbare Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind. Die Bestimmungen der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ sind insbesondere hinsichtlich der nachfolgend genannten Punkte umzusetzen:

- Für die geplante Maßnahme ist im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) für den gesamten Bauzeitraum vorzusehen. Der eingesetzte Gutachter hat seine Fachkompetenz durch entsprechende Berufserfahrungen und Referenzen vorzuweisen. Die Nachweise sind der UABB vor Tätigkeitsbeginn vorzulegen und müssen behördlich bestätigt werden.
- Die bodenkundliche Baubegleitung hat in Vorbereitung der geplanten Baumaßnahme ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen (Vorlage bei UABB vor Baubeginn), welches folgenden Mindestumfang aufweisen muss:
 - Umfang der Eingriffe in den Boden mit Bezug zur geplanten Baumaßnahme (Tiefe, Bilanz der anfallenden Bodenmaterialien, Wiedereinbau und Entsorgung) nach Bodenhorizonten;
 - Darstellung von Baustelleneinrichtungen, temporären Baustraßen, notwendigen Lagerplätzen im und ggf. außerhalb des Baufeldes;
 - Maßnahmenkonzept (v.a. Vermeidungs-/ Schutz- und Minderungsmaßnahmen, um z.B. Einträge von Betriebsstoffen in den Boden zu verhindern) für die Durchführung der Baumaßnahme
- Vor Baubeginn hat eine Beprobung der Böden aufgrund der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung z.B. erhöhte Schwermetall- und Nitratgehalte) zu erfolgen. Die Einzelparameter sind mit der Behörde abzustimmen. Die gewonnenen Laborergebnisse sind fachgerecht auszuwerten und in Berichtsform der UABB zur Verfügung zu stellen.

Ungeachtet der vorherig beschriebenen Abstimmungsinhalte sind aus gutachterlicher Sicht nachfolgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Die Inanspruchnahme des Bodens für Baumaßnahmen wird auf das bautechnisch erforderliche Mindestmaß beschränkt. Grundlage bildet u.a. die festgelegte maximale Laubengröße (24 m² gemäß § 3 Bundeskleingartensetz). Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den Gartengrundstücken unzulässig;
- Lagerung des anfallenden Oberbodens (z.B. im Zuge der Gebäudeerrichtung oder der Anlage von Wegen) im Randbereich der Fläche, unter der Beachtung der DIN 18920;
- Anhand der Bodenanalyseergebnisse (inkl. fachgutachterliche Einschätzung der BBB) ist das Maß der Oberbodenwiederverwendung / des Oberbodenwiedereinbaus vor Ort zu validieren;
- Anlage und Erhalt von Gehölzstrukturen und Pflanzflächen zur Erosionsvermeidung;

- Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen für die Wege und Verkehrsflächen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken, gesplittete/gesandete Wege).

4.1.3 Wasser

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

4.1.4 Klima / Luft

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

4.1.5 Landschaftsbild

- Durch die Errichtung der 2m hohen Lärmschutzwand parallel zur Kolkwitzer Straße erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch eine Begrünung minimiert wird. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahme sowie die vorgesehenen Pflanzqualitäten erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung und wird vertraglich zwischen Stadt Cottbus / Chósebus und der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH abgesichert.

4.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen und vertragliche Vereinbarungen

4.2.1 Eingriffsbewältigung

Zur Feststellung der erheblichen Beeinträchtigungen von den Naturhaushaltsfaktoren und für das Landschaftsbild wird lt. Auskunft der Stadt Cottbus/Chósebus kein Rechenmodell verwendet. Stattdessen erfolgt die Einschätzung der Eingriffe und die Formulierung der Kompensationsmaßnahmen verbal-argumentativ. Grundlage bilden die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung -HVE“ des Landes Brandenburg (Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, April 2009) und das numerische Bilanzierungsmodell „Hannover“, welches hilfsweise im vorliegenden Projekt herangezogen wird.

Mit dem Bilanzierungsmodell „Hannover“ wird der biotopspezifische Eingriff bewertet. Unter Beachtung der in Tabelle 1 (nächste Seite) dargestellten Berechnung kann verbal-argumentativ folgender Sachstand konstatiert werden:

Kleingärten verfügen im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen über eine deutlich höhere Artenvielfalt und über einen Baumbestand, der als Mindeststandard in Form eines Obstbaumes (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 (exkl. Schutzgut Boden in Hinblick der Inanspruchnahme) eine ökologische Verbesserung zu prognostizieren. Zudem lässt sich für das Schutzgut Landschaftsbild eine Erhöhung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität ableiten. Eine biotopspezifische Kompensation, welche sich – unter Beachtung der schutzgutspezifischen Wechselwirkungen – auch auf die anderen Schutzgüter (exkl. Schutzgut Boden) auswirkt, ist somit nicht erforderlich.

Tabelle 1: Bilanzierung nach dem Eingriffsbewertungsmodell Hannover

Biotoptyp	Fläche in m²	Biotopwert/ m²	Wertpunkte
Bestand			
Acker *	48.000	0,3	14.400
Summe	48.000		14.400
Planung			
101 Lauben à 24 m ²	2.424	0	0
Vereinshaus	100	0	0
Geräteschuppen	40	0	0
Summe	2.564	0	0
60 Stellplätze à 25 m ² (wassergebunden)	1.500	0,15	225
Erschließung (wassergebunden)	2.030	0,15	304,5
Nebenerschließung (wassergebunden)	470	0,15	70,5
Summe	4.000		600
Kleingärten **	41.436	0,55	22.789,80
	48.000		23.389,80
Bilanz			+8.989,80
			<i>(positiv)</i>
* Acker ohne ausgeprägte Wildkrautflora			
** Kleingärten mit mittlerem Struktureichtum und Obstbaum			

Hinsichtlich des Schutzgut Boden bedingen die Planungen dauerhafte Flächeninanspruchnahmen auf der aktuell noch intensiv genutzten Ackerfläche, welche es zu kompensieren gilt (unter Beachtung des § 13 ff). Bei Realisierung der geplanten Kleingartenanlage kommt es auf 2.564 qm zu einer vollständigen Flächenversiegelung. Diese ergibt sich durch die Lauben und das Vereinshaus. Hinzu kommen Erschließungsflächen und Stellplätze in wassergebundener Decke, welche sich über eine Gesamtfläche von 4.000 qm erstrecken. Hier ist jedoch rechnerisch von keiner Vollversiegelung, sondern einer 75%igen Teilversiegelung auszugehen. Weiterhin erfolgt eine Bodenversiegelung von 100qm durch die Errichtung der Lärmschutzwand (200mx0,5m).

Aus den vorhergehenden Betrachtungen ergibt sich ein zu kompensierender Flächenverbrauch von insgesamt 5.664 qm (Vollversiegelung: 2.664 qm und anrechenbare Teilversiegelung: 3.000 qm).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Cottbus werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Pro 50 m² versiegelter Fläche werden jeweils 1 Baum oder 10 Sträucher gepflanzt und dauerhaft gesichert. Bei den Strauchpflanzungen wird in der späteren Ausführungsplanung darauf geachtet, dass diese den Anforderungen der HVE genügen (vgl. Kapitel „12.5 Kompensation von Bodenversiegelungen“ der HVE). Im Projekt werden die neuen Bodenversiegelungen vollständig durch Neupflanzungen kompensiert. Aus den vorhergehenden Betrachtungen ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Einzelgehölze: 113 Hochstämme gebietsheimischer Arten in der Qualität „StU 14-16cm“ oder Strauchpflanzungen: 1130 Sträucher 2x verpflanzt (gebietsheimische Arten).

Die konkrete Auswahl der Gehölzarten sowie die prozentuale Aufteilung in Einzelbaum- und Strauchpflanzungen erfolgt in der Ausführungsplanung.

Die Pflanzungen sollen zur Aufwertung der nördlich des Friedhofs verbleibenden Restflächen zwischen Stellplatzanlage, Kolkwitzer Straße und Friedhof dienen. Die Gehölze unterliegen keiner kleingärtnerischen Nutzung. Die konkrete Verortung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. Die Maßnahmen sowie die vorgesehenen Pflanzqualitäten werden vor Satzungsbeschluss des B-Plans vertraglich zwischen Stadt Cottbus / Chósebus und der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH abgesichert. Ebenso wird eine insgesamt 5-jährige Entwicklungs- und Fertigstellungspflege der Gehölzpflanzungen im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt Cottbus / Chósebus und der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH abgesichert.

4.2.2 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Zur Begrenzung der Versiegelungsmöglichkeiten beträgt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 die maximale Größe der Gartenlauben 24 m². 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.

4.2.3 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der unter 2.1.1 dargestellten Überschreitungen der Orientierungswerte (55 dB(A) für Tag und Nacht) um bis zu 11 dB am Tage und um bis zu 4 dB in der Nacht ist die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme geboten. Durch eine parallel im Abstand von ca. 8 m zur Straßenmitte der Kolkwitzer Straße zu errichtende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m kann tagsüber der Schwellenwert für Außenwohnbereiche von 65 dB(A) ganzflächig eingehalten werden, der Orientierungswert von 55 dB(A) wird auf ca. 70 % der Nutzfläche nicht überschritten. In der Nacht wird der Orientierungswert ganzflächig eingehalten. Die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH und der Stadt Cottbus / Chósebus abgesichert.

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 fast ausschließlich 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. 6.570 qm, davon ca. 2.570 qm Vollversiegelung, 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 es hinsichtlich des Schutzgutes Klima/ Luft zu Beeinträchtigungen der Kaltluftproduktion kommt, die aber für die Planfläche betrachtet nicht als erheblich eingestuft werden, da die Fläche als Frischluftentstehungsgebiet und damit als bioklimatischer Ausgleichsraum erhalten bleibt.

Die Versiegelung wird als erheblich bewertet. Als Kompensation ist auf der Fläche zwischen dem Friedhof und der Kolkwitzer Straße die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen (pro 50 qm Versiegelung 1 Baum oder 10 Sträucher).

Bei dem Schutzgut „Fläche“ ist eine Nutzungsänderung von einer Freifläche zu einer Siedlungsfläche in einer Größenordnung von 4,8 ha festzustellen. Für die weiteren Naturhaushaltsfaktoren und des Landschaftsbilds sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht erforderlich.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm erfolgt die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Lärmschutzmaßnahme.

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 Gehölzanzpflanzungen in den Randbereichen der Kleingartenanlage sowie Baumpflanzungen zur Gliederung der Stellplatzanlage.

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
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.September 2020;
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.August 2021;
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, 2002-07;
- DIN 18920: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07;
- Eingriffsbewertungsmodell (EiBe) der Stadt Hannover von 1994.
- Fugmann Janotta Partner: Landschaftsplan Stadt Cottbus, Vorentwurf Dezember 2016;
- IHC IPP HYDRO CONSULT: Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“, Juli 2022;
- IHC IPP HYDRO CONSULT: Protokoll Begehungen Feldlerche vom 25.04.2023
- Ingenieurgesellschaft für Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd 1“ vom 13.07.2022;
- KSZ Ingenieurbüro GmbH: „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan W/50/136 „Kleingartenanlage – Kolkwitzer Straße Süd“ der Stadt Cottbus
- 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;
- Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, April 2009
- Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999);
- Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus – Cottbuser Baumschutzsatzung (CBSchS) – vom 27.Februar 2013;

Anlage: Protokolle Begehungen Feldlerche

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes (Begleitmaßnahme Neues Werk Cottbus)“

Thema: Kontrollbegehungen auf die Anwesenheit von Feldlerchen am geplanten Ersatzstandort für beanspruchte Kleingartenanlagen

Datum: 20.04., 21.04. und 24.02.2023

Ort: Cottbus Ströbitz, Flur 032, Flurstück 333-336

Teilnehmer

Name	Firma/Behörde	Anwesen-	Ver-	Telefon	E-Mail
		send	teiler		
Tony Kern	DB-Fahrzeug- instandhaltung GmbH		x	0049-15237560630	Toni.Kern@deutschebahn.com
Andreas Jäkel	UNB, Stadt FB 72		x	0355 6122884	Andreas.Jaekel @cottbus.de
Andreas Dubrau	IHC		x	0355 757 005 35	a.dubrau @ipp-hydro-consult.de
Gisela Hovestadt	IHC	x		0355 757 005 28	g.hovestadt@ipp-hydro-consult.de

Verteiler: gemäß Teilnehmer- und Verteilerübersicht

VERLAUF UND ERGEBNISSE DER BESPRECHUNG

TOP	Gegenstand	Zuständig	Termin
1.	Anlass und Aufgabe		
1.1	<ul style="list-style-type: none"> – Die Deutsche Bahn plant den Bau der Halle 1 (westlich des Bestandswerkes) für das Neue Werk Cottbus. Zur Umsetzung dieses Projektes bedarf es der einvernehmlichen Verlagerung der Kleingartenanlage „An der Werkstatt“ (ca. 100 Parzellen). Für die Ersatzfläche, welche mit der Stadt Cottbus vereinbart wurde, wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt, welcher als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Neuerrichtung einer Dauerkleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz dienen soll. Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Ackerfläche, direkt angrenzend an den Friedhof Ströbitz (östlich) – Derzeit befindet sich die Planung in der Vorbereitung für die Offenlage. – Parallel sollen mit KW17 die Vorerkundungen zur Kampfmittelbelastung und der Bodenqualität begonnen werden. – In Vorbereitung der geplanten Vorerkundungen hat der Vorhabensträger eine dreimalige Kontrolle der betroffenen Fläche auf das Vorkommen der Feldlerche beauftragt. 		
2.	Örtlichkeit		
2.1	<ul style="list-style-type: none"> – Die zu untersuchende Fläche befindet sich am westlichen Stadtrand von Cottbus. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die aktuell mit Wintergetreide eingesät ist. Die Aufwuchshöhe beträgt durchschnittlich bis zu 60 cm und der Bestand wächst sehr dicht. Lückenhafte Vegetation beschränkt sich auf die vorhandenen Traktorspuren und auf wenige ausgedünnte Bereiche in der südwestlichen Randlage der Ackerfläche. Im Osten wird die Fläche von der sehr stark befahrenen L49 begrenzt. Im Westen stößt eine gut erhaltene wertgebende Lindenallee an die Fläche, im Norden ein Friedhof und im Süden wenig Bebauung, Weide- und Gartennutzung. 		
3.	Kontrollbegehungen (20.04., 21.04. und 24.02.2023)		
3.1	<ul style="list-style-type: none"> – Kontrollbegehung am 20.04.2023 (bedeckt, leicht windig, 7°C), 7.15-8.30 Uhr. 		

TOP	Gegenstand	Zuständig	Termin
	– Es wurde keine Feldlerche über der betroffenen Fläche gesichtet. Lediglich über der Ackerfläche auf der gegenüberliegenden Seite nördlich der Berliner Straße wurde eine Feldlerche beim Singflug beobachtet.		
3.2	– Kontrollbegehung am 21.04.2023 (sonnig, leicht windig, 10°C), 7.15-8.40 Uhr. – Es wurde keine Feldlerche über der betroffenen Fläche gesichtet, auch nicht über der angrenzenden Ackerfläche nördlich der Berliner Straße.		
3.3	– Kontrollbegehung am 21.04.2023 (sonnig, leicht windig, 10°C), 7.00-8.15 Uhr. – Keine Sichtung von Feldlerchen beim Ablaufen der zu untersuchenden Fläche. Nördlich der Berliner Straße wurde eine Feldlerche in ca. 250 m Entfernung von der Straße verhört.		
3.4	– Fazit: Die Fläche weist einen suboptimalen Charakter für die Art auf: einerseits ist die Vegetation fast ausschließlich sehr dicht und hoch aufgewachsen und andererseits ist die Verlärmung durch die L49 sehr ausgeprägt. Es ist bekannt, dass Feldlerchen Abstand zu stark befahrenen Straßen, insbes. im 100 m Bereich, halten („Vögel und Straßenverkehr“, GARNIEL et al. 2012, Hrsg. BmvVBS). – Im Ergebnis der Flächenkontrolle konnten keine Fortpflanzungsaktivitäten durch die Feldlerche festgestellt werden. Vorhabensbedingte artenschutzfachliche Verbotstatbestände für die nach Art. 1 der VSRL geschützte Feldlerche können daher im Zusammenhang mit den geplanten Voruntersuchungen (Kampfmitteluntersuchung, Bodenuntersuchung) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.		
4.	Hinweis: Vorkommen von <i>Ambrosia artemisifolia</i>		
4.1	– Wichtiger Hinweis: im Saumstreifen zwischen dem östlich an die Fläche angrenzenden Fahrradweg und der landwirtschaftlichen Fläche kommt die invasive neophytische, hochallergene <i>Ambrosia artemisifolia</i> über die gesamte Strecke vor. Es ist auch bei den Arbeiten im Rahmen der Vorerkundungen darauf zu achten, dass es zu keiner unabsichtlichen Verbreitung der Art in die Fläche der zukünftigen Gartenanlage kommt. Eventuell empfiehlt sich ein Bodenaustausch oder zumindest eine Abdeckung des Einfahrtbereichs von der Kolkwitzer Straße mit Gummimatten o.ä., um einem Eintrag über das Reifenprofil der Baufahrzeuge in die Fläche vorzubeugen.		

Es finden keine weiteren Termine statt

Cottbus, den 25.04.2023
Ort, Datum


Dipl.-Biol. Gisela Hovestadt
Fachbereich Umweltplanung
IPP Hydro Consult GmbH

Wir bitten Sie, Einwände und Kommentare zur Niederschrift innerhalb von 5 Tagen nach Zusage vorzubringen. Nach Ablauf dieser Frist gilt die Niederschrift als anerkannt und genehmigt.

Anlage

Fotodokumentation



Foto 1: Ackerfläche – Blickrichtung Osten



Foto 2: wertgebende Lindenallee im Westen der Fläche



Foto 3: Ackerfläche – Blickrichtung Westen



Foto 4: Randbebauung im Süden der Fläche



Foto 5: Ackerfläche – Blickrichtung Osten – links im Bild: Baumriegel des nördlich angrenzenden Friedhofs



Foto 6: Stark befahrene L 49 (im Hintergrund) im Osten der geplanten Kleingartenanlage

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

TEIL E VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 26.04.2023 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 Planungssicherstellungsgesetzes (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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.05.2023 bis einschließlich 27.06.2023. Es sind 33 Stellungnahmen eingegangen.

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte vom 26.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen. Es ist keine Stellungnahme eingegangen

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

keine

8. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Satzungsbeschluss ist in öffentlicher Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2023 anvisiert.