



# Stadt Cottbus/Chóšebuz

## OT Gallinchen

### 03. Änderung des Flächennutzungsplanes Gallinchen

Teilbereich: „Waldparksiedlung“

Vorentwurf der Begründung  
zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 01. Dezember 2023



## IMPRESSUM

<b>Plangeber:</b>	<b>Stadt Cottbus/Chósebusz</b> Vertreten durch G B IV Stadtentwicklung und Bauen FB Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
<b>Vorhaben</b>	<b>03. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Gallinchen (in der Planfassung 1. Änderung vom 09.2002)</b>
<b>Planstand</b>	<b>Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung Stand 01.12.2023</b>
<b>Investor:</b>	<b>Schröter-Immobilien</b> <b>Kreuzgasse 12</b> <b>03044 Cottbus</b>
<b>Planverfasser</b>	<b>kollektiv stadtsucht GmbH</b> Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: <a href="mailto:info@kollektiv-stadtsucht.com">info@kollektiv-stadtsucht.com</a>
<b>Umweltbericht / Artenschutzfachbeitrag</b>	<b>Landschaft*Park*Garten</b> Projektierungsbüro M. Petras Hauptstraße 42 03116 Drebkau OT Leuthen Tel.: 035602 – 22 09 7 E-Mail: <a href="mailto:m.petras@landschaftsprojektierung.com">m.petras@landschaftsprojektierung.com</a>

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LANDESRECHT / RAUMORDNUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG .....</b>	<b>5</b>
3.1	Geplante Darstellung .....	6
<b>4</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT.....</b>	<b>7</b>
4.1	Auswirkungen bei Durchführung der Planung .....	7
<b>5</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>8</b>

Der nachfolgende Erläuterungsbericht ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Gallinchen in der Fassung September 2002 gültig.

Erläutert werden hier nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der 02. Änderung des FNPs ergeben, sowie Auswirkungen die u. U. das Umfeld betreffen.

## **1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Die Stadt Cottbus/Chóšebuz will bestehendes Wohnraumpotential, besonders in Siedlungsrandbereichen der Stadt, hier OT Gallinchen, ausnutzen. Dazu sollen Bereiche der Waldparksiedlung im parallel aufgestellten 1. Änderung des Bebauungsplans „Waldparksiedlung“ bisherige Waldflächen in Wohngebiete geändert werden.

Im rechtswirksamen FNP Gallinchen (Stand 1. Änderung September 2002) ist für die Siedlung bereits vollständig Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die Fläche des ehemaligen Bunkers in der Siedlung ist als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die geplante 1. Änderung des B-Plans widerspricht mit seinen Zielen, ein Wohngebiet auf den Bunkerflächen auszuweisen dem rechtswirksamen FNP. Der verbindliche B-Plan kann dementsprechend nicht gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Zur Lösung des Konflikts, wird der FNP für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren mit der 1. Änderung des B-Plan „Waldparksiedlung“ geändert.

Der FNP wird nur für eine kleine Teilfläche des Stadtgebietes (ca. 0,9 ha) geändert.

Der Standort liegt zentral im Ortsteil Gallinchen, südlich angrenzend an die gewachsenen Siedlungsstrukturen.

## **2 LANDESRECHT / RAUMORDNUNG**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Brandenburg und Berlin durch den Landesplanungsvertrag, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den Landesentwicklungsplänen und den Regionalplänen vorgegeben.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 ist am 01. Juli 2019 in Kraft getreten.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde mit Schreiben vom 21.07.2023 über die Planungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung informiert. Gemäß

Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt.

### **3 ERLÄUTERUNG ZU DER GEPLANTEN ÄNDERUNG**

Es wird ein so genannte Änderungsblatt für Planänderung erstellt. Die Flächendarstellungen des FNP außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP (Stand 1. Änderung September 2002) genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben.

Das Plangebiet der FNP-Änderung liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht.

Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotope, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsteile oder ähnliches sind nicht ausgewiesen.

Bodendenkmale sind an diesem Standort nicht bekannt.

Sonstige Schutzausweisungen sind nicht bekannt.

Die Flächen der B-Plan Änderung sind Bestandteil des Baukatasters der Stadt und weisen die Flächen mit Planerfordernis für Ein- und Zweifamilienhäuser aus.

Sonstige kommunale Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden oder sonstiger Planungsträger werden durch die Planungabsicht nicht berührt.

Der Standort der Waldparksiedlung liegt geographisch zentral im Ortsteil Gallinchen der Stadt Cottbus/Chósebus. Städtebaulich ist die Siedlung jedoch als Siedlungsrandbereich der Stadt einzuordnen. Das angrenzende Umfeld im Süden und Westen ist durch dichten Kieferwaldbestand sowie landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Norden schließt sich der Bereich an die gewachsene Siedlungsstruktur des Ortsteils an. Im Osten schirmt ein Kieferwaldbewuchs die Siedlung von gewerblichen genutzten Flächen (Einzelhandel) ab. Die Änderungsbereiche und die Siedlung allgemein sind nicht durch Altlasten beeinträchtigt.

Der nördliche kleinere Änderungsbereich im nord-westlichen Grenzbereich der Siedlung ist von starkem Pflanzenbewuchs und mehreren Kiefern geprägt. Der zweite deutlich größere Teilbereich der Änderung ist durch starken Kiefern bewuchs, einer brach liegenden Bunkeranlage und einem zum *Am Gewerbepark* abfallenden Gelände geprägt.

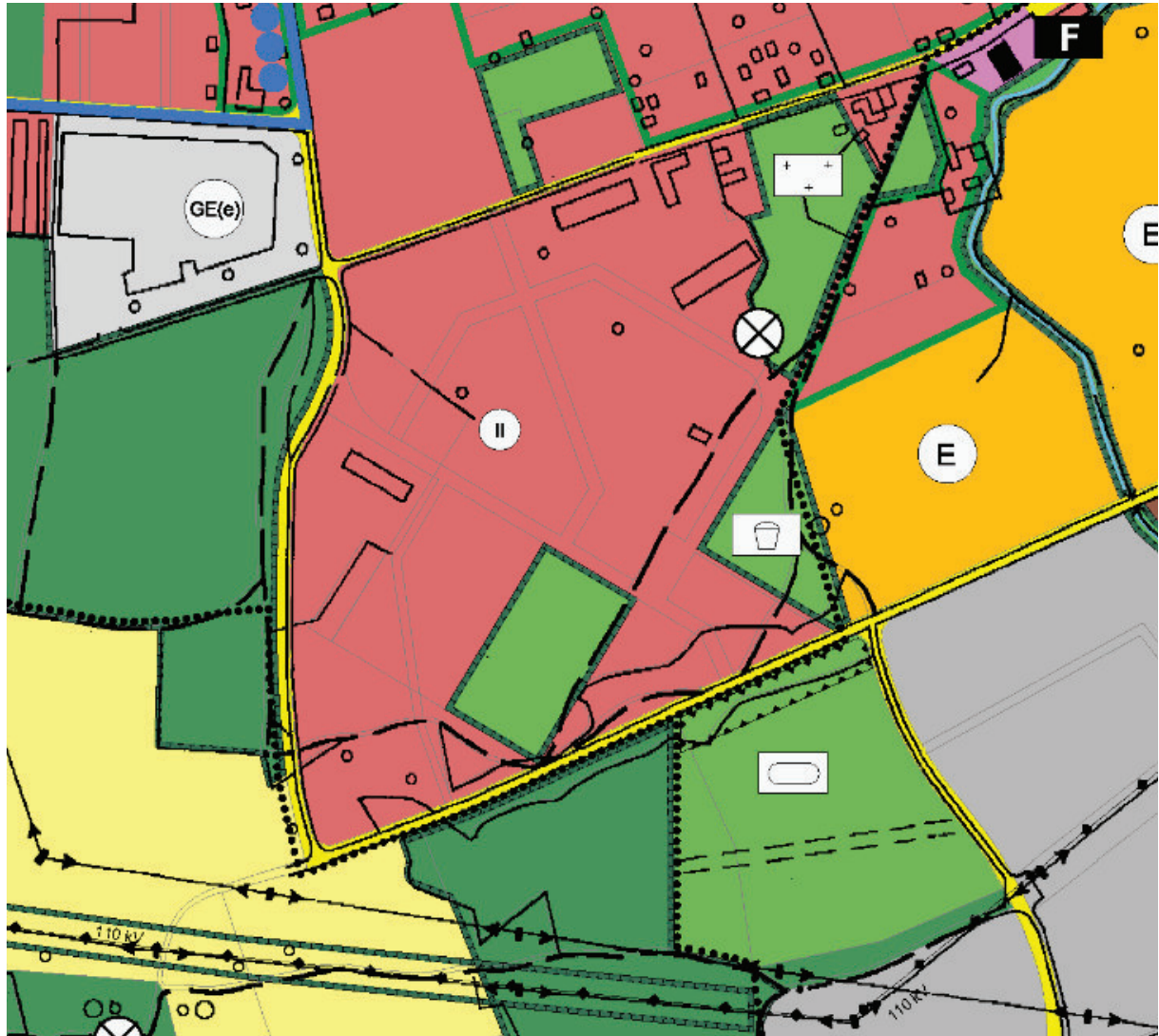


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP Gallinchen

### 3.1 Geplante Darstellung

Im rechtskräftigen FNP Gallinchen ist der Bereich der Waldparksiedlung bereits zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Nur der Bereich, der brach liegenden Bunkieranlage ist als öffentliche Grünfläche mit dem Zweck für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Dieser Bereich wird ebenfalls in Wohnbaufläche geändert.

Die Erweiterung des Gebietes kann stadtechnisch mit den erforderlichen Medien aus der Siedlung und angrenzenden Bereich versorgt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die um die Siedlung herum verlaufenden Straßen *Am Gewerbepark*, *Kiefernstraße* und *Feldweg* gesichert. Der bestehende Teil der Siedlung ist im Innem über die öffentliche Straße *Waldparksiedlung* und die private Straße *Am Waldpark* erschlossen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plans „Waldparksiedlung“ haben sich gemäß dem Einleitungsbeschluss zur Änderung des B-Plan der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz am Ursprungs-B-Plan zu orientieren.

#### **4 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT**

Der Geltungsbereich der 02. FNP-Änderung ist nicht identisch mit dem der 1. Änderung des B-Plans „Waldparksiedlung“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, da große Bereiche bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind. Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Änderung des FNP erzeugt keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen als die des Bebauungsplanes. Da sich der Geltungsbereich der 02. FNP-Änderung nur auf die öffentliche Grünfläche bezieht, werden die Erhebungen und Erkenntnisse aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans „Waldparksiedlung“ herangezogen. Diese werden jedoch von einer anderen Maßstabsebene betrachtet, da der FNP nur eine vorbereitende Bauleitplanung darstellt.

Im aktuellen Vorentwurf des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Cottbus (Stand 2017) Teilplan „Entwicklungskonzept“ ist der Änderungsbereich des FNPs mit dem Planungsziel naturfeme Forste definiert.

Für den Bereich der B-Plan Änderung weist der LP naturfeme Forste, Erhalt und Entwicklung von Wäldern mit Erholungsfunktion, Grünland sowie die Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

##### **4.1 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Der geplante Standort ruft einen nicht unerheblichen Eingriff in die Schutzgüter hervor, welcher jedoch mit den im B-Plan festzusetzenden Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen und sich daraus entwickelnden Biotopen kompensierbar ist. Es ist von baubedingten Auswirkungen auszugehen, welche im städtischen sich schnell entwickelnden Erscheinungsbild eines Oberzentrums als normal und erwartungsgemäß hinzunehmen sind. Durch die geplante Umnutzung zum Eigenheimstandort wird überwiegend in Forstflächen eingegriffen. Für diesen Eingriff ist nur über Erstaufforstungen ein Ausgleich möglich. Diese Erstaufforstung wird je nach Möglichkeit von vorhandenen Flächen im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebuz statfinden.

## **5 KOSTEN**

Der Stadt Cottbus/Chósebuz entstehen durch die Änderung des FNP keine Kosten. Zwischen der Stadt und dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag zu den Entwicklungszielen und der Kostenübernahme geschlossen.

## **6 VERFAHRENSVERLAUF**

Im Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

I. Änderung des FNP

Änderungsbeschluss (als Teil des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan):

23.02.2022

Bekanntmachung:

26.03.2022 (Amtsblatt Nr. 4)

## **7 RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung 1990 (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.
- 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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S. ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).



- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).