



# Stadt Cottbus/Chóšebuz

## 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus / Chóšebuz

Teilbereich: „Wohngebiet Welzower Straße“

Vorentwurf der Begründung  
zur frühzeitigen Beteiligung

## IMPRESSUM

|                                                  |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plangeber</b>                                 | Stadt Cottbus/Chósebus<br>Vertreten durch GB Geschäftsbereich II<br>Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt<br>Fachbereich Stadtentwicklung<br>Karl-Marx-Straße 67<br>03044 Cottbus                 |
| <b>Vorhaben</b>                                  | 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt<br>Cottbus/ Chósebus<br>Teilbereich: „Wohngebiet Welzower Straße“                                                                                 |
| <b>Planstand</b>                                 | Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung<br>Stand 17.07.2025                                                                                                                         |
| <b>Planverfasser</b>                             | kollektiv stadtsucht GmbH<br>Rudolf-Breitscheid-Straße 72<br>03046 Cottbus<br>Tel.: 0355 - 75 21 66 11<br>E-Mail: <a href="mailto:info@kollektiv-stadtsucht.com">info@kollektiv-stadtsucht.com</a> |
| <b>Umweltbericht/<br/>Artenschutzfachbeitrag</b> | IPP Hydro Consult GmbH<br>Gerhart-Hauptmann-Straße 15, Süd 9<br>03044 Cottbus<br>Tel.: 0355 – 75 70 05-0<br>E-Mail: <a href="mailto:ihc@ipp-hydro-consult.de">ihc@ipp-hydro-consult.de</a>         |

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. Lage und Größe des Änderungsbereichs.....               | 4  |
| 2. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung .....    | 5  |
| 3. Verfahren.....                                          | 6  |
| 4. Beschreibung des Plangebietes .....                     | 6  |
| 5. Planungsrechtliche Grundlagen.....                      | 7  |
| 6. weitere Rechtliche Grundlagen .....                     | 9  |
| 7. Städtebauliches Konzept .....                           | 9  |
| 8. Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes..... | 10 |
| 9. Belange des Umweltschutzes sowie Umweltbericht .....    | 11 |
| 10. Flächenbilanz.....                                     | 14 |
| 11. Kosten und Finanzierung .....                          | 14 |

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

Der nachfolgende Erläuterungsbericht ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus/ Chósebus mit Rechtswirksamkeit vom 06.08.2003 und der dazu bekanntgemachten Planfassung vom 07.02.2022 gültig.

Es wird ein so genanntes Änderungsblatt für die Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus erstellt. Die Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

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

Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Planfassung vom 07.02.2022) genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben.

### **1. LAGE UND GRÖÖE DES ÄNDERUNGSBEREICHS**

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Spremberger Vorstadt im südlichen Stadtgebiet von Cottbus/Chósebus, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Medizinischen Universität Lausitz – Carl Thiem. Das Plangebiet liegt westlich der Welzower Straße und stellt die städtebauliche Nahtstelle zwischen dem bestehenden Siedlungsraum und dem angrenzenden Landschaftsraum entlang des Priorgrabens dar.

Die Umgebung ist durch eine heterogene Nutzung geprägt. Im Osten schließen Einfamilienhausstrukturen an, während sich im Norden öffentliche Einrichtungen, insbesondere die Liegenschaften der Universitätsmedizin, befinden. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an gärtnerisch genutztes Grabeland und offene Freiflächen. Der Priorgraben bildet die westliche Begrenzung des Untersuchungsbereichs und stellt zugleich eine landschaftsökologische Struktur mit örtlicher klimatischer Bedeutung dar.

Das Gebiet weist eine nahezu ebene Topografie auf und wird aktuell nicht intensiv baulich genutzt. Einzelne genehmigte bauliche Anlagen sind vorhanden, der überwiegende Teil besteht aus Grün- und Freiflächen mit gärtnerischer Prägung. Die Fläche ist über die Welzower Straße erschlossen. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt (ca. 3,5 km) sowie zum Hauptbahnhof (ca. 1,5 km) liegt eine gute verkehrliche Anbindung vor.

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

Der Geltungsbereich der 22. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Die Änderung bezieht sich ausschließlich auf diesen Bereich und entspricht in seiner Abgrenzung dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“. Die Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die Nähe zu öffentlichen Infrastrukturen sowie die Anbindung an vorhandene Erschließungsnetze machen das Areal für eine städtebauliche Nachverdichtung besonders geeignet.

### **2. ANLASS, ERFORDERLICHKEIT UND ZIELE DER PLANUNG**

Mit dem anvisierten Ausstieg aus der Braunkohleverstromung bis spätestens 2038 steht die Stadt Cottbus/Chóśebuz vor einem tiefgreifenden Strukturwandel. Im Zuge dieses Transformationsprozesses ergeben sich neue Anforderungen an die Stadtentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und die Sicherstellung einer nachhaltigen, funktional integrierten Siedlungsstruktur.

Ein zentraler Treiber dieser Entwicklung ist der Aufbau der Medizinischen Universität Lausitz – Carl Thiem. Mit der Etablierung eines Universitätsklinikums und der Ausbildung medizinischer Fachkräfte entsteht ein erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf, insbesondere im südlichen Stadtgebiet. Für den Ortsteil Spremberger Vorstadt wird bis 2040 ein Zuwachs von rund 920 Einwohner:innen prognostiziert, woraus sich ein Bedarf von etwa 400 Wohneinheiten ableiten lässt. Die Stadt Cottbus/Chóśebuz verfolgt daher das Ziel, geeignete Flächenpotenziale für Wohnzwecke zu aktivieren und ortsverträgliche Entwicklungsoptionen zu schaffen.

Das Plangebiet an der Welzower Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Universitätsmedizin und stellt eine innerstädtisch gelegene Reservefläche dar, die bislang überwiegend als Grabeland genutzt wurde. Es liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs und grenzt unmittelbar an bestehende Wohnnutzung an. Die aktuelle Darstellung als Grünfläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Fassung vom 07.02.2022) entspricht nicht der geplanten wohnbaulichen Nutzung, wie sie im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ vorgesehen ist.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Vorgesehen ist die Errichtung von bis zu zehn Einzel- und Doppelhäusern. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Angebotsvielfalt auf dem Cottbuser Wohnungsmarkt, insbesondere im Segment familienfreundlicher Wohnformen in stadtnaher Lage.

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Sie erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die künftige Darstellung als Wohnbaufläche im FNP ermöglicht eine städtebaulich geordnete Entwicklung in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung. Zugleich wird die stadtstrategische Zielsetzung unterstützt, bestehende Infrastrukturen effizient zu nutzen und flächensparend zu entwickeln.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielstellungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) Cottbus/Chósebus 2035, das die Entwicklung differenzierter Wohnangebote, die Aktivierung innerstädtischer Potenziale und die klimabewusste Ausgestaltung neuer Quartiere als zentrale Handlungsfelder definiert.

### **3. VERFAHREN**

Im Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

FNP - Änderungsbeschluss (als Teil des

Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan):

31.05.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs:

Feststellungsbeschluss:

Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde:

Bekanntmachung der Genehmigung:

### **4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Spremberger Vorstadt im südlichen Stadtgebiet von Cottbus/Chósebus und bildet den Übergang zwischen bestehender Wohnbebauung und dem angrenzenden Landschaftsraum entlang des Priorgrabens. Es handelt sich um eine bisher überwiegend gärtnerisch genutzte Fläche mit einzelnen baulichen Anlagen (z. B. Lauben, Schuppen) und zwei genehmigten Wohngebäuden.

Das Gelände ist weitgehend eben mit einer leichten Neigung nach Südwesten. Die Höhenlage bewegt sich zwischen rund 69,5 und 70 m über NHN. Die westliche Gebietsgrenze bildet der offen verlaufende Priorgraben, ein entwässerungswirksames

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

Gewässer mit angrenzendem Grünstreifen. Das Gebiet weist durch diese Lage Anbindung an das regionale Entwässerungssystem auf. Eine genaue hydrologische Untersuchung ist im Rahmen der Bebauungsplanung vorgesehen. Grundwasser wurde im Umfeld laut Angaben bisher nicht oberflächennah angetroffen.

Die Nutzung ist derzeit durch Parzellen mit kleingärtnerischem Charakter geprägt, die jedoch nicht dauerhaft gesichert sind. Es liegt keine Bindung als Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz vor. Die Parzellen befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt bzw. Dritter mit privatrechtlichen Nutzungsverhältnissen.

Der Bereich ist nicht durch Altlasten bekannt. Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Es handelt sich um bislang unversiegelte oder geringfügig bebaute Flächen mit geringer ökologischer Vorbelastung. Eine detaillierte Altlastenprüfung ist im Rahmen der weiteren Verfahren (z. B. Baugrunduntersuchung im Bebauungsplanverfahren) vorgesehen.

Technische Infrastrukturen wie Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation liegen in der angrenzenden Welzower Straße an und können für die Erschließung des neuen Baugebiets genutzt werden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt ebenfalls über die Welzower Straße, eine innerörtliche Erschließungsstraße mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

In der Umgebung befinden sich wohnbauliche, medizinische und gärtnerische Nutzungen. Die nördlich angrenzende Universitätsmedizin Lausitz – Carl Thiem bildet einen bedeutenden Entwicklungskern. Nach Westen schließen sich landschaftlich geprägte Freiräume mit Ausgleichsfunktion und Kaltluftentstehungsgebieten an, die im Landschaftsplan als klimatisch relevante Flächen ausgewiesen sind.

Die Fläche ist städtebaulich gut eingebunden und eignet sich aus funktionalen, topografischen und infrastrukturellen Gesichtspunkten für eine wohnbauliche Entwicklung in kleinteiliger, ein- bis zweigeschossiger Struktur.

Zum Vorentwurf wurde der Geltungsbereich der FNP-Änderung verkleinert, weil der Anschluss an die Welzower Straße nach Norden im B-Plan wegefallen ist und weil im östlichen Bereich der Welzower Straße keine Änderung der FNP-Darstellung notwendig ist. Im FNP Cottbus werden grundsätzlich nur Hauptverkehrs- und Sammelstraßen dargestellt.

## **5. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zur Anpassung an die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Cottbus/Chósebuz im Kontext des Strukturwandels und der wohnbaulichen Entwicklung. Grundlage für die Änderung bilden folgende übergeordnete Planwerke:

### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019):**

Die Stadt Cottbus/Chósebuz ist gemäß LEP HR als Oberzentrum eingestuft. In Oberzentren sind hochwertige Funktionen der Daseinsvorsorge räumlich zu konzentrieren. Die geplante Siedlungsentwicklung liegt im Innenbereich des Stadtgebiets und entspricht dem Ziel einer flächensparenden und nachverdichtungsorientierten Entwicklung (G 5.1, Ziel 5.2). Die Maßnahme dient der wohnortnahen Versorgung sowie der Stabilisierung des Siedlungsgefüges.

### **Regionalplan:**

Ein integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald befindet sich in der Erarbeitung. Für das Plangebiet bestehen keine gegensätzlichen Festlegungen. Es ergeben sich keine Einschränkungen für die geplante Darstellung als Wohnbaufläche.

### **Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand: 07.02.2022):**

Die derzeitige Darstellung als Grün- und Freifläche entspricht nicht der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich, um das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu erfüllen.

### **Entwurf des neuen Flächennutzungsplans (2023):**

Im Entwurf ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Entwurf des FNP wurde die Fläche gem. Umweltbericht mit der Bezeichnung SV W 2 dargestellt. Aufgrund der räumlichen Lage im HW-Risikogebiet HQ 200 sowie der Retentionsfunktion der Fläche am Priorgraben konnte die Fläche zunächst nicht als konsensfähig eingestuft werden. Empfohlen wurde eine bauliche Begrenzung auf Straßenseite abseits des Grabens und seiner Hochwasserrisikoflächen. Seitens der Stadtentwicklung wurde eine Verkleinerung der Bauflächen im FNP-Entwurf vorgesehen. Die Planfläche war vor diesem Hintergrund als konsensfähig einzustufen.



**Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“:**

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Die geplante Darstellung im FNP entspricht dieser Nutzung und stellt die planungsrechtliche Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung her.

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus/Chósebus 2035 (INSEK):**

Die Maßnahme unterstützt die im INSEK formulierten Ziele, insbesondere die Schaffung differenzierter Wohnangebote, die Reaktivierung innerstädtischer Potenziale und eine flächenschonende Entwicklung innerhalb bestehender Infrastrukturen.

## **6. WEITERE RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Für das Änderungsgebiet bestehen keine Eintragungen in das Denkmalverzeichnis des Landes Brandenburg. Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt. Maßnahmen zum Denkmalschutz sind daher im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

Auch aus naturschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine unmittelbaren Schutzanliegen, da sich im Änderungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG befinden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten sowie FFH- oder SPA-Gebieten.

Der benachbarte Priorgraben unterliegt als Gewässer einem allgemeinen Schutzstatus. Der im Bebauungsplan vorgesehene Gewässerrandstreifen bleibt von baulicher Nutzung freizuhalten. Hierdurch wird den Anforderungen des § 38 WHG sowie der Brandenburgischen Gewässerrandstreifenverordnung entsprochen.

Die Belange des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Entsprechende faunistische Kartierungen werden dort veranlasst und die Ergebnisse bei der Erarbeitung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

## **7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Für das Plangebiet ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets in offener Bauweise vorgesehen. Die Erschließung soll über eine neue Stichstraße von der Welzower Straße erfolgen. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und einer eingeschossigen Nebenbebauung.

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

Die Planung orientiert sich an der vorhandenen Wohnstruktur im Umfeld und verfolgt das Ziel, ein ruhiges, durchgrüntes Wohnquartier in verträglicher Dichte zu schaffen. Dabei sollen ortstypische Bauformen aufgegriffen und durch Maßnahmen zur Begrünung sowie zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ergänzt werden.

Ein übergeordnetes städtebauliches Konzept oder Masterplan liegt nicht vor. Die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens festgelegt.

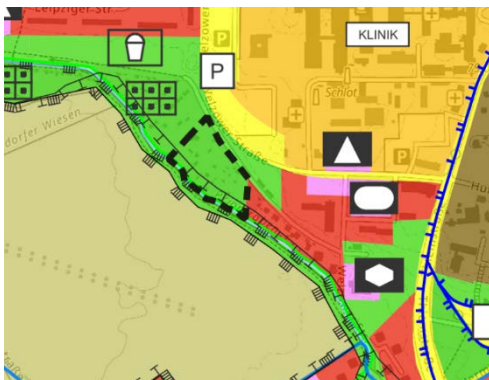
### 8. ÄNDERUNG DER DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebusz in der Fassung vom 07.02.2022 ist der überwiegende Teil des Änderungsbereichs als Grün- und Freifläche dargestellt. Einzelne südliche Teilflächen sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt (Abbildung 1).

Diese Darstellung entspricht nicht der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. S/58/130 „Wohngebiet Welzower Straße“ wird eine wohnbauliche Nutzung für das gesamte Gebiet angestrebt.

Zur Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Grün- und Freifläche wird vollständig in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die Darstellung erfolgt flächendeckend für das ca. 1,7 ha große Plangebiet.

Durch diese Änderung wird die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt. Die neue Darstellung ist mit dem Entwurf des Flächennutzungsplans 2023 konsistent (Abbildung 1) und bildet die Grundlage für die vorgesehene Wohnbebauung.



## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

Abbildung 1: Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (links) sowie im Entwurf des Flächennutzungsplans (rechts) der Stadt Cottbus/Chóśebuz (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

### 9. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE UMWELTBERICHT

Das Änderungsgebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Cottbus/Chóśebuz in unmittelbarer Nähe zum Priorgraben und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet. Die derzeitige Nutzung als Grabeland ist mit einem geringen Versiegelungsgrad verbunden. Durch die geplante Entwicklung als Wohnbaufläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich nicht auszuschließen.

Der Bereich weist gemäß Entwurf des Landschaftsplans stadtökologisch relevante Funktionen auf. Insbesondere das angrenzende Kaltluftentstehungsgebiet sowie die naturnahen Wiesenbereiche entlang des Priorgrabens tragen zur bioklimatischen Durchlüftung der Stadt bei. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Regenwasserversickerung sowie zur Sicherung und Aufwertung von Grünstrukturen tragen dem in besonderer Weise Rechnung.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan-Entwurf wurde die betroffene Fläche (Planbereich „SV W 2“) aufgrund ihrer ökologischen und klimatischen Eigenschaften als besonders sensibel eingestuft. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die Lage im Hochwasserrisikogebiet (HQ200), die Nähe zu einem Fließgewässer 2. Ordnung sowie das Vorkommen von Erdniedermoor- und feuchten Standorten mit grundwasserbeeinflussten Böden. Die Fläche liegt zudem innerhalb einer Kaltluftabflussbahn/Frischluftschneise und weist bioklimatisch bedeutsame Ausgleichsfunktionen auf.

Die Schutzgutbewertung nennt darüber hinaus landschaftsprägende Gehölzstrukturen wie Baumreihen sowie teilweise vorhandene Versiegelungsflächen mit vorbelasteten Siedlungsböden und einer potenziellen Erosionsgefährdung durch Wind. Die Grundwasserflurabstände liegen überwiegend zwischen 2 und 5 m. Eine Vorbelastung durch Lärmimmissionen, insbesondere durch angrenzende Verkehrsachsen, mit randlichen Pegeln über 55–70 dB(A), wurde festgestellt. Zudem verläuft ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg entlang des Gebietes, wodurch auch Erholungsfunktionen eine Rolle spielen.

Diese Bewertung der Umweltprüfung im Rahmen des FNP-Entwurfs wird im laufenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die dort identifizierten Schutzgüter und Emp-

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

findlichkeiten bilden eine wesentliche Grundlage für die Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Planungsprozess.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorentwurfs sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Biotop im Geltungsbereich bekannt. Der Priorgraben wird mit einem Gewässerrandstreifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. Weitergehende Umweltbelange, wie etwa artenschutzrechtliche Prüfungen und Maßnahmen zum Baumerhalt, werden im Rahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens geprüft und dort festgesetzt.

Eine eigenständige Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB nicht vorgesehen. Die im Rahmen des Bebauungsplans durchzuführende Umweltprüfung berücksichtigt die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und bildet zugleich die Grundlage für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans.

Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chóśebuz mit Stand vom Juli 2023 im Teilplan „Entwicklungskonzept“ (vgl. Abbildung 2) werden für das Plangebiet folgende Darstellungen getroffen:

**Klima und Lufthygiene:** Bestand, Erhalt und Sicherung von Niedermoorstandorten als Kohlenstoffdioxid-Senke

**Biotop- und Artenschutz:** Bestand und Erhalt standorttypischer Gehölzsäume an Gewässern sowie Entwicklung von Alleen und Baumreihen

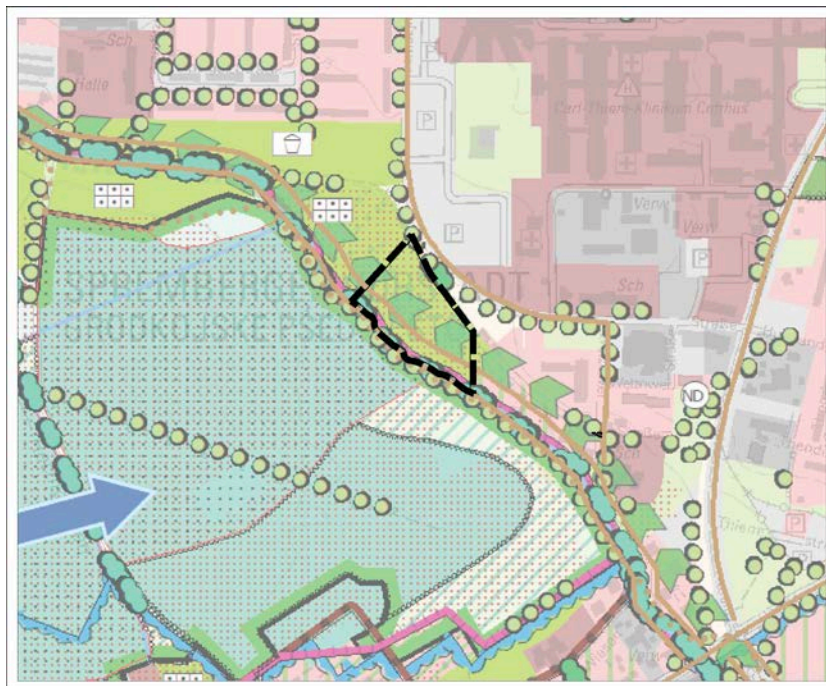
**Grün-, Frei- und Erholungsflächen:** Bestand und Erhalt von Grünflächen; Erhalt und Entwicklung von Grünzügen und grünen Wegebeziehungen sowie Erhalt regional bedeutsamer Radwege

**Schutzgebiete und geschützte Biotop:** Bestand und Erhalt von Flächen des stadtweiten Biotopverbunds

**Siedlungs- und Verkehrsflächen:** Bestand und Erhalt von Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland

**Boden- und Landschaftswasserhaushalt:** Entwicklung erosionsvermeidender Maßnahmen

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"



### Boden- und Landschaftswasserhaushalt

| Bestand / Erhalt | Entwicklung                                  |
|------------------|----------------------------------------------|
|                  | ..... Erosionsvermeidende Maßnahmen vorsehen |

### Biotop- und Artenschutz

| Bestand / Erhalt | Entwicklung                                      |
|------------------|--------------------------------------------------|
|                  | anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren |
| .....            | ..... Alleen und Baumreihen                      |

### Grün-, Frei- und Erholungsflächen

| Bestand / Erhalt | Entwicklung                       |
|------------------|-----------------------------------|
| .....            | ..... regional bedeutsame Radwege |

### Siedlungs- und Verkehrsflächen

| Bestand / Erhalt | Entwicklung                                                                        |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Siedlungsstrukturen inkl. Gärten und Grabeland<br>M1 / M2 / M3 / M4 / M5 / M6 / M7 |
|                  | hoher Grünanteil                                                                   |
|                  | Planflächen des FNP mit baulicher Nutzung > 5 ha                                   |

Abbildung 2: Geltungsbereich der 22. Änderung des Flächennutzungsplans im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chósebusz vom Juli 2023 (Quelle: Landschaftsplan Cottbus, Karte 7: Entwicklungskonzeption)

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

Das geplante Vorhaben führt zu einem Eingriff in die Schutzgüter. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichts und Artenschutzfachbeitrags betrachtet und entsprechende Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Diese werden zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. 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 als Grabeland genutzte Flächen eingegriffen.

## 10. FLÄCHENBILANZ

Flächenaufteilung zur FNP-Änderung „Wohngebiet Welzower Straße“

| <b>Geltungsbereich</b>                 | <b>16.679 m<sup>2</sup></b> | <b>1,6 ha</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| <i>Vorher</i>                          |                             |               |
| öffentliche Grünfläche und Kleingärten | 16.679 m <sup>2</sup>       | 1,6 ha        |
| Wohnbaufläche                          |                             |               |
| <i>Nachher</i>                         |                             |               |
| Wohnbaufläche                          | 16.679 m <sup>2</sup>       | 1,6 ha        |

Tabelle 1: Flächenbilanz

## 11. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadt Cottbus/Chósebusz als Auftraggeber entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Planungskosten, die im Haushalt eingestellt sind. Für die Umsetzung des Vorhabens können für die Stadt weitere Kosten, insb. Erschließungskosten anfallen.

## 12. RECHTSGRUNDLAGEN IN DER FASSUNG

Stand: 30.06.2025

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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.

## 22. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Welzower Straße"

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14).

**Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (KampfmV)** vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, Nr. 82).

**Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).