



Stadt Cottbus/Chóšebuz

OT Gallinchen

03. Änderung des Flächennutzungsplanes Gallinchen

Teilbereich: „Waldparksiedlung“

**Entwurf der Begründung
zur Beteiligung**

Bearbeitungsstand: 10.01.2025

IMPRESSUM

Plangeber:	Stadt Cottbus/Chósebuz Vertreten durch GB IV Stadtentwicklung und Bauen FB Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Vorhaben	03. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Gallinchen (in der Planfassung 1. Änderung vom 09.2002)
Planstand	Entwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung Stand 28.11.2024
Investor:	Schröter-Immobilien Kreuzgasse 12 03044 Cottbus
Planverfasser	kollektiv stadtsucht GmbH Rudolf-Breitscheid-Straße 72 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 75 21 66 11 E-Mail: info@kollektiv-stadtsucht.com
Umweltbericht / Artenschutzfachbeitrag	Landschaft*Park*Garten Projektierungsbüro M. Petras Hauptstraße 42 03116 Drebkau OT Leuthen Tel.: 035602 – 22 09 7 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com

INHALTSVERZEICHNIS

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

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 03. Änderung des FNPs ergeben, sowie Auswirkungen die u. U. das Umfeld betreffen.

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Cottbus/Chóśebuz will bestehendes Wohnraumpotential, besonders in Siedlungsrandbereichen der Stadt, hier OT Gallinchen, ausnutzen. Dazu sollen Bereiche der Waldparksiedlung im parallel in Aufstellung befindlichen 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 sogenanntes 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 Landschaftsbestandteile oder ähnliches sind nicht ausgewiesen.

Am Standort sind keine Bodendenkmale bekannt.

Die Flächen der 1. Änderung des B-Plan „Waldparksiedlung“ sind Bestandteil des Bau- und Katasters 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 Planungsabsicht nicht berührt.

Der Standort der Waldparksiedlung liegt geografisch 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 der Siedlung ist durch dichten Kiefernwaldbestand sowie landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Norden schließt sich der Bereich an die gewachsene Siedlungsstruktur des Ortsteils an. Im Osten schirmt ein Kiefernwaldbewuchs die Siedlung von gewerblichen genutzten Flächen (Einzelhandel) ab. Für die Fläche des Bunkers ist im Altlastenkataster eine Altlastenkennzeichnung mit der Reg.-Nr. 011952 0020 eingetragen. Es handelt sich hierbei um einen sanierten Altstandort (Tankstelle, Tanklager MfS, Bunkersystem).

Der nördliche, kleinere Änderungsbereich des B-Plans im nordwestlichen Grenzbereich der Siedlung ist von starkem Pflanzenbewuchs und mehreren Kiefern geprägt. Der zweite deutlich größere Teilbereich der Änderung ist durch starken Kiefernbe-
wuchs, einer brach liegenden Bunkieranlage und einem zum *Am Gewerbepark* abfallenden Gelände geprägt.

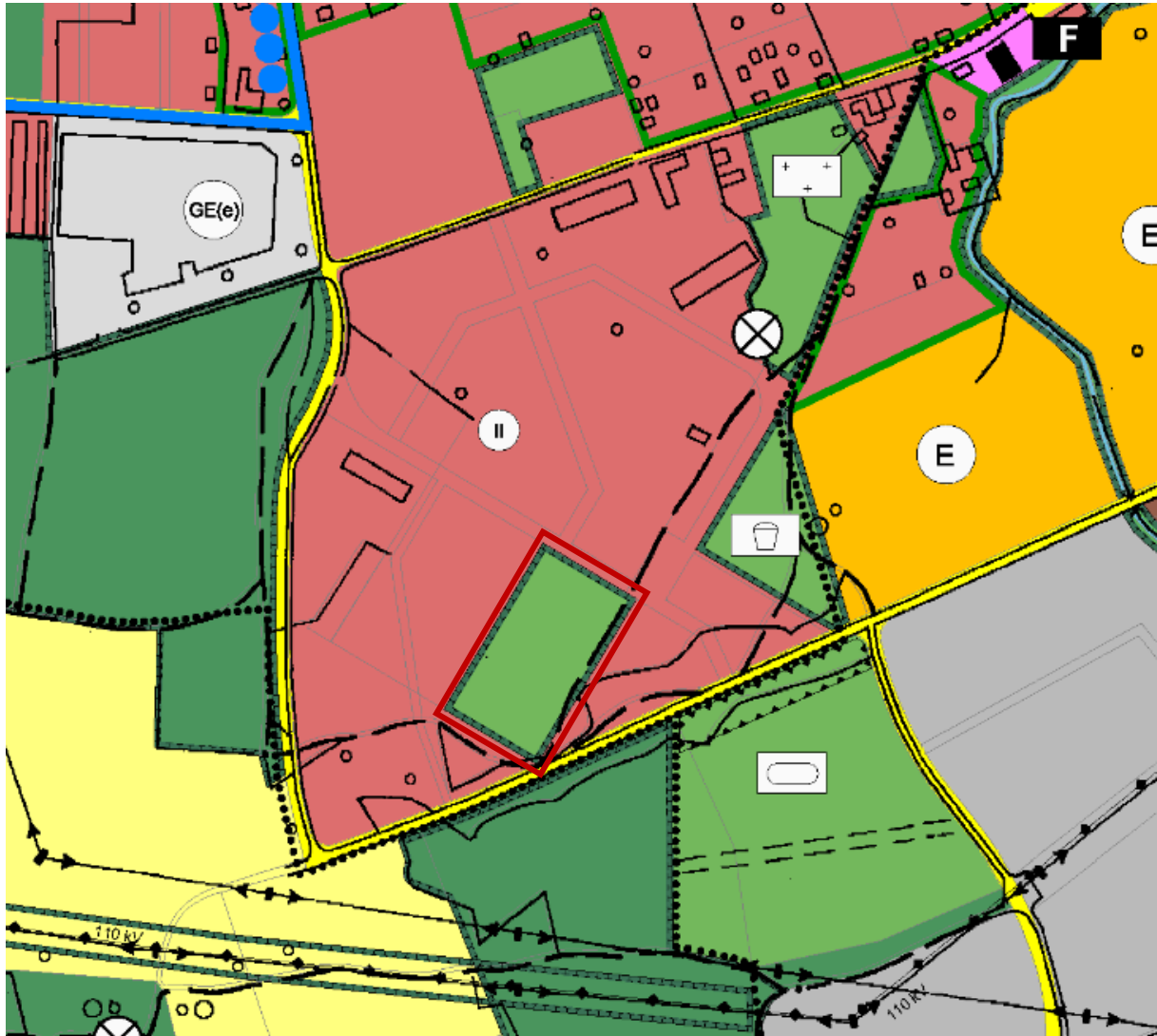


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP Gallinchen mit dem Änderungsbereich der 3. Änderung

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 Bunkeranlage ist als öffentliche Grünfläche mit dem Zweck für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Dieser Bereich wird in Fläche für Wald geändert. Die Signatur für Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt bestehen. Ergänzend wird die unmittelbar nordöstlich an den Bunker angrenzende Fläche entsprechend der zwischenzeitlich entstandenen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Erweiterung des Gebietes kann stadttechnisch 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 Innern 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/Chóšebuz am Ursprungs-B-Plan zu orientieren.

4 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Der Geltungsbereich der 03. 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 03. 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 naturferne Forste definiert.

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

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. Bei der geplanten Umnutzung zum Eigenheimstandort wird überwiegend in Forstflächen eingegriffen. Für diesen Eingriff ist nur über Erstaufforstungen ein Ausgleich möglich. Diese Erstaufforstung wird je nach Möglichkeit auf

vorhandenen Flächen im Stadtgebiet von Cottbus/Chósebus stattfinden.

5 KOSTEN

Der Stadt Cottbus/Chósebus 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 bisher folgende Schritte durchlaufen:

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

23.02.2022

Bekanntmachung:

26.03.2022 (*Amtsblatt Nr. 4*)

- II. Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:

16.12.2023 (*Amtsblatt Nr. 24*)

Zeitraum der Beteiligung:

18.12.2023 bis einschließlich 17.01.2024

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch 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.
- 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 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

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 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).
- 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]).