



Stadt Cottbus/Chóšebuz

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Stadt Cottbus/ Chóšebuz

Teilbereich: „Kolkwitzer Straße Süd 2“

Vorentwurf der Begründung
zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeitungsstand: 5. Juli 2024

IMPRESSUM

Plangeber:	Stadt Cottbus/Chósebusz Vertreten durch GB Geschäftsbereich II Bau, Umwelt und Strukturentwicklung Fachbereich Stadtentwicklung Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus
Vorhaben	21. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus im Teil- bereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"
Planstand	Vorentwurf der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung Stand 05.07.2024
Investor	Schröter-Immobilien GmbH & Co. KG 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 und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
2. Raumordnung und Landesplanung	5
3. Erläuterung der geplanten Änderung.....	5
3.1. Geplante Darstellung	7
4. Umweltprüfung/Umweltbericht	7
5. Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
6. Kosten.....	10
7. Verfahrensverlauf	11
8. Rechtsgrundlagen.....	12
9. Quellen.....	14

21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

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

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

1. ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Cottbus/Chósebusz möchte bestehendes Wohnraumpotential, besonders in Siedlungsrandbereichen der Stadt, hier im Ortsteil Ströbitz, stärker nutzen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Dazu soll der bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Bereich südlich der Kolkwitzer Straße im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. W/50/133 „Kolkwitzer Straße Süd 2“ zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus (Planfassung vom 07.02.2022) ist für den Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung eine gemischte Baufläche dargestellt.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans widerspricht mit seinem Zielen, ein Wohngebiet auszuweisen, dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der verbindliche Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens wird der Flächennutzungsplan für den betroffenen Bereich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd 2“ geändert.

Der Flächennutzungsplan wird nur für eine Teilfläche des Stadtgebietes (ca. 0,7 ha) geändert.

Der Standort liegt im Westen der Stadt Cottbus im Ortsteil Ströbitz, westlich angrenzend an die gewachsenen Siedlungsstrukturen.

2. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

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 06.12.2023 über die Planungsabsicht der Flächennutzungsplanänderung informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt. Gemäß Stellungnahme vom 22.01.2024 ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

3. ERLÄUTERUNG DER GEPLANTEN ÄNDERUNG

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.

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

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht. Entlang des Friedhofswegs (Flurstück 245) befinden sich Naturdenkmäler in Form einer Allee. Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotop, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder ähnliches sind nicht ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisikogebiet.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmittel im Plangebiet ist nicht bekannt.

Bodendenkmale sind an diesem Standort nicht bekannt.

Sonstige Schutzausweisungen sind nicht bekannt.

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

21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

Der Standort der Kolkwitzer Straße Süd 2 liegt geografisch im westlichen Teil des Ortsteils Ströbitz der Stadt Cottbus/Chósebuz. Städtebaulich ist die Siedlung als westlicher Siedlungsrandbereich der Stadt einzuordnen. Die umgebene Bebauung des Plangebietes ist geprägt von Einfamilienhäusern mit teilweise zugehörigen Gartenflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Nordosten grenzt darüber hinaus eine Tankstelle und im Südosten eine Schule an. Der Standort selbst und das nähere Umfeld werden derzeit intensiv als Landwirtschaftsfläche genutzt. Jedoch gibt es für das unmittelbar westlich angrenzende Gebiet einen derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mit ebenfalls paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungsplan Kolkwitzer Straße Süd 1 und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kolkwitzer Straße Süd 1"), in dem die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen ist. Daran an schließt eine Kleingartenanlage und ein Friedhof.

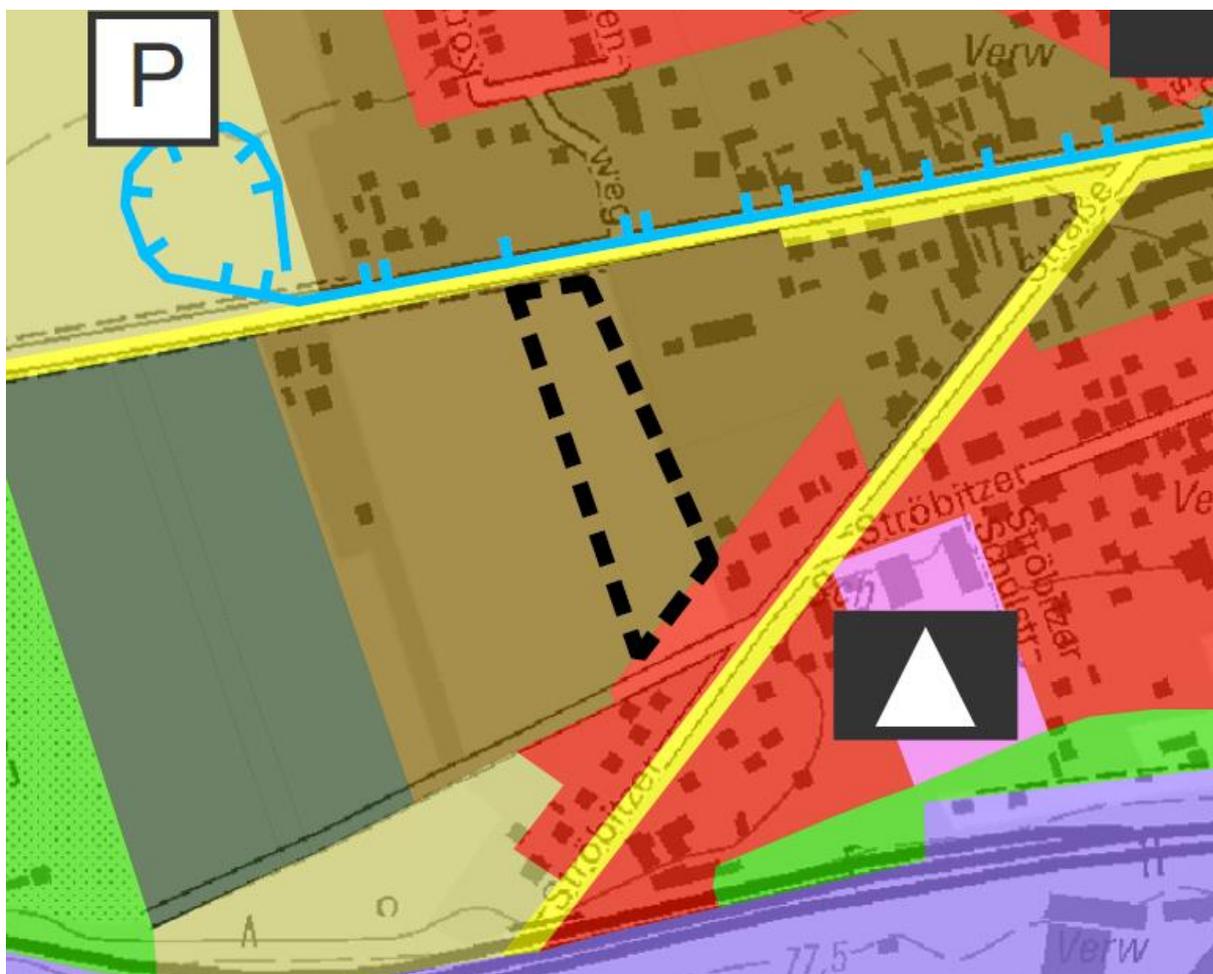


Abbildung 1: Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

3.1. Geplante Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Cottbus, in der Planfassung vom 07.02.2022, ist der Bereich der 21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2" als gemischte Baufläche dargestellt. Dieser Bereich wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 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 den südlich des Plangebiets verlaufenden Friedhofsweg gegeben, der Anschluss an die Klein Ströbitzer Straße und weiterführend an die Landstraße L49 (Kolkwitzer Straße) hat. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist darüber hinaus die innere Erschließung des Gebiets über eine öffentliche Straße mit Wendehammer geplant.

4. UMWELTPRÜFUNG/UMWELTBERICHT

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ist nicht identisch mit dem des Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd 2“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, da der südliche Teilbereich des rechtskräftigen Flächennutzungsplans bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. 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 Flächennutzungsplans erzeugt keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen als die des Bebauungsplanes. Es werden die Erhebungen und Erkenntnisse aus dem Umweltbericht des Bebauungsplans „Kolkwitzer Straße Süd 2“ herangezogen. Diese werden jedoch auf einer kleineren Maßstabsebene betrachtet, da der Flächennutzungsplan nur die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und somit auf detaillierte Darstellungen zur Nutzung von Grund und Boden verzichtet wird.

Nach aktuellem Kenntnisstand des Umweltberichts kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Darüber hinaus wurden bisher keine schützenswerten Arten im Plangebiet identifiziert.

21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

Im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chósebuz mit Stand vom Juli 2023 im Teilplan „Entwicklungskonzept“ werden für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans folgende Darstellungen getroffen:



Boden- und Landschaftswasserhaushalt

Bestand / Erhalt

Entwicklung



Erosionsvermeidende Maßnahmen vorsehen

Biotop- und Artenschutz

Bestand / Erhalt

Entwicklung



anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren

Siedlungs- und Verkehrsflächen

Bestand / Erhalt

Entwicklung



Planflächen des FNP mit baulicher Nutzung > 5 ha

Abbildung 2: Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Cottbus/Chósebuz vom Juli 2023 (Quelle: Landschaftsplan Cottbus, Karte 7: Entwicklungskonzeption)

Für den Boden- und Landschaftswasserhaushalt gilt das Entwicklungsziel *erosionsvermeidende Maßnahmen vorzusehen*.

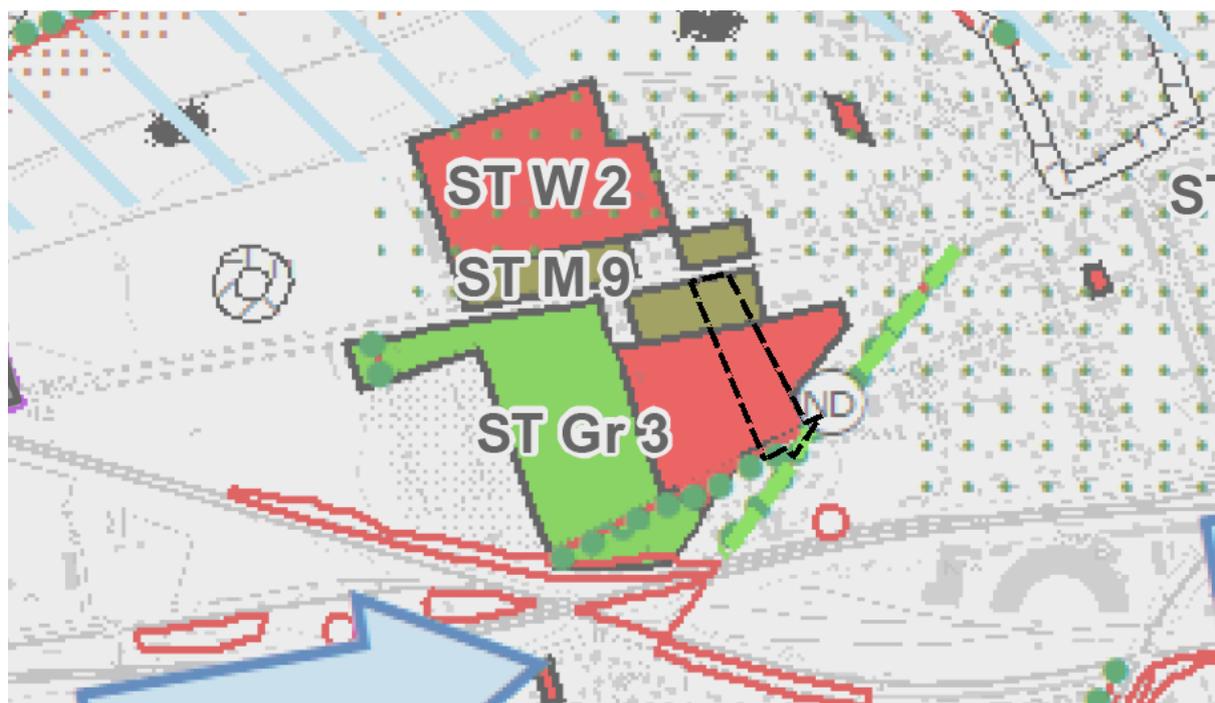
21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

Im Bereich Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als *anthropogener Rohbodenstandort und Ruderalflur* dargestellt. Die am Friedhofsweg befindliche Allee ist als Bestand bzw. Erhaltungsziel *Allee und Baumreihen* dargestellt und in der Liste der Naturdenkmale (Anhang IV des Landschaftsplans) als *Linden (Allee)* gelistet.

Im Bereich der Siedlungs- und Verkehrsflächen liegt das Plangebiet innerhalb der Flächen mit dem Entwicklungsziel *Planflächen des FNP mit baulicher Nutzung > 5 ha*.

Im Entwurf des Umweltbericht des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Cottbus/Chósebuz vom Juni 2023 ist die Allee entlang des Friedhofswegs als Schutzgebiet und -objekt i. S. d. § 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG dargestellt.

Für die Planflächen ST W 2 und ST M 9, in denen sich das Plangebiet befindet, sind Verluste von Böden mit überdurchschnittlichem Ertragspotenzial und damit eine hohe Beeinträchtigung und ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu erwarten (Stadt Cottbus 2023: 26a).



Planflächen Nutzungstypen

-  Wohnbauflächen (W)
-  Gemischte Bauflächen (M)

Schutzgebiete und -objekte

..... Allee (§ 29 BNatSchG i.V.m. § 17 BbgNatSchAG)



Naturdenkmale - Punkte

----- Naturdenkmale - Linien

Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans im Entwurf des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz (Quelle: Stadt Cottbus 2023a)

5. AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Das geplante Vorhaben führt zu einem Eingriff in die Schutzgüter, welcher jedoch mit den im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs-, Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen 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 intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen.

6. KOSTEN

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

21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

7. VERFAHRENSVERLAUF

Im Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

Änderungsbeschluss (als Teil des

Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan):

26.04.2023

Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 13/2024:

29.06.2024

8. RECHTSGRUNDLAGEN

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.

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.

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

Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Cottbus (Cottbuser Baumschutzsatzung - CBSchS) vom 27. Februar 2013.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissions-schutzgesetz – BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt

21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Gesetz über die Prüfung der Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6], S.22).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. L S. 137), zuletzt geändert G. v. 30.04.2019 (GVBl. L. Nr.15)

Erlass des MLUK vom 02. Dezember 2019 zur „Verwendung gebietseigener Gehölze bei Pflanzungen in der freien Natur“

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019.

21. Änderung des FNP Cottbus im Teilbereich "Kolkwitzer Straße Süd 2"

9. QUELLEN

Stadt Cottbus (2022): **Flächennutzungsplan** der Stadt Cottbus/ Chósebus mit Rechtswirksamkeit vom 06.08.2003 und der dazu bekanntgemachten Planfassung vom 07.02.2022.

Stadt Cottbus (2023a): **Begründung** zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chósebus Teil 2 – Umweltbericht.

Stadt Cottbus (2023b): **Landschaftsplan** Stadt Cottbus/Chósebus. Entwurf.