



Begründung

Anlass der Änderung/Planungsziel

Zur Schaffung von Wohnraumpotential im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Cottbus/Chósebuž soll die Waldparksiedlung (OT Gallinchen) erweitert werden. Dazu werden zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes „Waldparksiedlung“ von Waldflächen in Wohngebiete geändert.

Der Standort liegt zentral im Ortsteil Gallinchen, südlich angrenzend an die überkommenen Siedlungsstrukturen. Der Bebauungsplan (B-Plan) „Waldparksiedlung“ wurde seit seiner Rechtssetzung (Mai 2017) bereits vollständig umgesetzt.

Bisherige Darstellung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Gallinchen in der Planfassung von September 2002 (Gallinchen war bis 2003 selbstständige Gemeinde) ist als Nutzung für die betroffene Fläche bereits größtenteils „Wohnbaufläche“ dargestellt. Lediglich der Bereich des ehemaligen Bunkers ist als Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Für diese südliche Teilfläche der Waldparksiedlung wird damit die Änderung des FNP erforderlich.

Geplante Darstellung der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 1. Änderung des B-Plans „Waldparksiedlung“ soll unter anderem auch diese Fläche für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Dies widerspricht der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan kann somit nicht gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Um diesen Konflikt aufzulösen, wird der FNP für diesen Bereich im Parallelverfahren zur 1. Änderung des B-Plans „Waldparksiedlung“ geändert. Die Darstellung im FNP der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 0,9 ha) wird zu Wohnbaufläche geändert. Zur Kompensation dieser Flächenumwandlung soll die Erstaufforstung von Flächen innerhalb des Stadtgebietes erfolgen.

Geplante Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll für den Fall, dass für ein Plangebiet bereits eine Umweltprüfung durchgeführt wird, die Umweltprüfung in einem anderem, gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dieser Sachverhalt ist hier gegeben.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Waldparksiedlung wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Der erforderliche Prüfumfang wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ermittelt. Bisher zeichnen sich die Themenkreise Waldumwandlung und Artenschutz insbesondere Fledermäuse im Bereich des ehemaligen Bunkers ab. Nach bisherigem Kenntnisstand wird prognostiziert, dass aus der Änderung des FNP keine darüber hinaus gehenden Untersuchungsumfänge erwachsen. Demnach besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer separaten Umweltprüfung.

Legende: Flächennutzungsplan Gallinchen

Bauflächen

-  Wohnbauflächen
-  Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ >= 0,2)
-  Gemischte Bauflächen
-  Gemischte Bauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ <= 0,3)
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet
-  Sonderbauflächen - Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel
-  Sonderbauflächen - Zweckbestimmung Reitsport
-  Sonderbauflächen - Zweckbestimmung Garagenkomplex
-  Sonderbauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ <= 0,1)
-  Für alle neu zu bebauenden Wohnbauflächen im Gemeindegebiet ist maximal eine zweigeschossige Bebauung zulässig

Fläche für den Gemeinbedarf

-  Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen

-  öffentliche Verwaltung
-  sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (KITA)
-  kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Verwaltungen
-  Feuerwehr

Flächen für Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für Landwirtschaft - Acker
-  Flächen für Landwirtschaft - Wiesen
-  Flächen für Wald

sonstige Darstellungen

Grenze des Gemeindegebietes

-  Flächen auf der Bodendenkmale vermutet werden
-  Verdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes
-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von Lärm
-  Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen hier: Richtfunkstrecke

Verkehrsflächen

-  Autobahn
-  Hauptverkehrsstraßen
-  überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

Ver- und Entsorgung

- Zweckbestimmung
-  Abwasser
 -  Hauptversorgungsleitungen- oberirdisch
 -  Hauptversorgungsleitungen- unterirdisch

Grün- und Freiflächen

-  Grünflächen / Grünverbindungen

Zweckbestimmung

-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Friedhof

Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft

-  Wasserflächen
- Schutzgebiete für Grundwassergewinnung

 -  Schutzzone IIIA
 -  Schutzzone IIIB
 -  Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Naturschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet im Verfahren
-  Flora-Fauna-Habitat-Gebiete
 1. Im Nordteil des Gemeindegebietes sind die Grenzen des Naturschutzgebietes (N), des Naturschutzgebietes im Verfahren (Nv) und des Fauna/Flora-Habitat-Gebietes (FFH) deckungsgleich
 2. Die Abgrenzung des Fauna/Flora-Habitat-Gebietes (FFH) und des Naturschutzgebietes im Verfahren (Nv) sind mit Ausnahme des Bereiches "Kutzeburger Mühle" identisch
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturdenkmal