

Stadt Cottbus/Chósebuz

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum 1. Entwurf des Flächennutzungsplans

Stand: 30.01.2026

Grundlage:	Stand 1. Entwurf (30.06.2023)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
Informationsveranstaltungen:	16.01.2024, 01.02.2024, 13.02.2024 (digital)
Zeitraum der Offenlage:	08.01.2024 – 01.03.2024 (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)
Eingegangene Stellungnahmen:	129

Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Anzahl der Stellungnahmen	Anzahl der einzelnen Anregungen / Hinweise	Davon zur Kenntnis genommen	Davon (teilweise) berücksichtigt	Davon bereits gefolgt	Davon <u>nicht</u> berücksichtigt
129	335	50	101	16	168

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1001-01 eingereicht am: 16.11.2023
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Widerspruch gegen den Entwurf Flächennutzungsplan STVV-IV-030/23 für den Ortsteil Saspow

Sehr geehrter XXXXXX,

als Grundstückseigentümer im Ortsteil Saspow und als Beauftragter der Interessengemeinschaft „Eigentümer und bauwillige Bürger“ widerspreche ich für die Interessengemeinschaft dem o.g. Entwurf des Flächennutzungsplans und fordere Sie auf, diesen zu ändern und die Spreeaue Cottbus-Nord als Bauerwartungsland mit den Flurstücken 781 und 780 sowie 951 bis 956 auszuweisen damit ebenso wie für den Bereich Saspow Grünstraße dort ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.**Begründung:** Für eine Erschließung über die Privatstraße Saspower Waldrand sind alle Voraussetzungen gegeben. Der Wohnraumbedarf allein aus dem Kreis der Interessengemeinschaft betrifft mehr als 50 Familien. Das CIMA-Gutachten aus 2016 bestätigt den Bedarf und die vorhandenen Erschließungsvoraussetzungen für die Wiesen entlang der Privatstraße „Saspower Waldrand“. Seit 1995 liegt vom Land Brandenburg für einen Teil der Spreeaue Cottbus-Nord eine Befreiung aus dem Landschaftsschutz bereits vor. Für den Landschaftsschutz in Cottbus hat eine Fläche von einem Hektar für den Bau von Eigenheimen mit Anteil von 0,0006 % an den für Cottbus ausgewiesenen Schutzflächen keinerlei Bedeutung. Die durch Gebäudegrundflächen im Bereich der heutigen Wiese tatsächlich versiegelten Flächen würden pro Grundstück ca. 100 qm also insgesamt ca. 1.000 qm ausmachen, sofern von 10 Bauparzellen ausgegangen wird. Die Mehrheit der Saspower Bürger befürwortet die Bebauung in dieser Ortslage. Der Stadtverordnete Dr. XXXXXX sieht ebenfalls die Notwendigkeit der Änderung der Planung. Grundlage der Begründung des jetzt vorgelegten Entwurfes des Flächennutzungsplanes ist in dessen Anlage 9 des Abwägungsprotokolls ein Schreiben mit Datum 25.8.2017 von Herrn XXXX, Anlieger der Straße zur Spreeaue. Dieses wurde ungeprüft durch das Stadtplanungsamt in den Entwurf übernommen, obwohl das Schreiben inhaltlich nichts mit der Realität zu tun hat. Zu Lasten die Mehrheit fast aller Saspower Bürger handelt die Verwaltung aber zu Gunsten der persönlichen Vorteile weniger Anwohner. Die unverbaute Aussicht und einem deutlich höherer Grundstückswert blieben den Herren XXXXXXXXXXXXXX, XXXX und Nachbarn erhalten, sofern der Entwurf rechtskräftig würde. Die Verwendung des Schreibens „XXXX“, dass erhebliche Falschaussagen beinhaltet, ist als Begründung für den Planungsentwurf verwendet worden. Die Rechtmäßigkeit dieses Vorgehens ist nicht gegeben. In unserer Anlage 1 stellen wir den Unwahrheiten die Fakten gegenüber. Ergänzt wird unser heutiges Schreiben durch weitere Anlagen, die belegen, dass die Verwaltung seit Jahren den mehrheitlichen Bürgerwillen der Saspower ignoriert und persönliche Vorteile einzelner Anwohner begünstigt. Hiermit fordern wir, die Mitglieder der Interessengemeinschaft der Eigentümer und bauwilligen Bürger Sie auf, die Änderung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes zu veranlassen und in dem veränderten Entwurf die Flurstücke 781 und 780 sowie 951 bis 956 als Bauerwartungsland auszuweisen. Die Gleichbehandlung dieser Flurstücke mit der Grünstraße und der Straße zur Spreeaue wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes realisiert. In diesem Zusammenhang erinnern wir daran, dass der alte B-Plan 3322 nicht mehr rechtskräftig ist. Mit freundlichen Grüßen Walter XXXXX**Als Vertreter der Interessengemeinschaft bauwilliger Bürger und Eigentümer in Saspow**Übersicht der AnlagenAnlage 1 Fakten zur Situation der Wiesen entlang der Straße „Saspower Waldrand sowie Klarstellung zu den Unwahrheiten im Schreiben „XXXX“ vom

25.8.2017 Anlage 1.1. Entwurf des Flächennutzungsplanes Anlage 2 Ortsteilentwicklungskonzept CIMA nach Bürgerbeteiligung wurde es am 11.10.2016 dem Amt für Stadtentwicklung (Frau XXXXXXXX) übergeben mit der Empfehlung einer Bebauung der Spreeaue Saspow Anlage 3 In der Sitzung der Stadtverordneten vom 29.11.2017 wurde das Schreiben der Personen XXXX/ XXXXXXXXXXXXXXXX vom 25.8.2017 (aktuell wieder im Entwurf des Flächennutzungsplanes vom damaligen Vorsitzenden Herrn XXXXXX verlesen, obwohl das Schreiben ohne Eingangsstempel vorlag. Unsere Gegendarstellung wurde allerdings nicht verlesen. Den Stadtverordneten wurde unsere Stellungnahme vorenthalten, eine rechtmäßige Entscheidung kam somit nicht zustande. Anlage 4 Auch der Einspruch gegen den in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan vom 29.04.2017 an das Amt für Stadtentwicklung Frau XXXXXXXX wurde bis heute nicht beantwortet. Anlage 5 Wohnhäuser XXXX/XXXXXXXXXXXXXXXX/Neubürger am Rande der landwirtschaftlichen Fläche 780 und 781 Anlage 6 Flurkarte des Bereiches Spreeaue; Dieser Bereich ist über die private Anliegerstraße „Saspower Waldrand“ voll erschlossen, das Flurstück 781 hat bereits die Hausnummer 9 Anlage 7 Statement von Herrn Dr. XXXXXX Vorsitzender des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.2021 .Anlage 8 Daten und Fakten zur Wohnraumentwicklung in Cottbus Schreiben vom 10.5.2021 an Herrn Dr. XXXXXX und Herrn XXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher gemäß Baugesetzbuch vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus Nord" weiterhin kein städtebauliches Ziel.

Zudem befinden sich diese Flächen im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher auch der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Demnach bleiben diese Grundstücke Bestandteil des Außenbereiches und werden entsprechend der überwiegenden Nutzung weiterhin als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so wie im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1002-01 eingereicht am: 07.12.2023
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

siehe Stellungnahme 1060 (gleichlautend)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bürgerverein Spremberger Vorstadt hat den Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2023 diskutiert und hat für den Bereich der Spremberger Vorstadt nur einen Einwand: Die Vergrößerung der Wohnbaufläche an der Welzower Straße auf Kosten der vorhandenen Grünfläche (Grabeland) lehnen wir nach wie vor ab. Für den übrigen Teil der Spremberger Vorstadt haben wir keine Einwände und stimmen dem Entwurf zu.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße" (Spremberger Vorstadt), sowie zur parallelen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes wurde am 31.05.2023 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Verfahren laufen unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1003-01 eingereicht am: 15.01.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in dem FNP Entwurf gekennzeichnete Fläche, bitten wir als Bauland auszuweisen.

Begründung: Diese Fläche ist bereits aus Sicherheitsgründen eingezäunt. Das Forstamt hat uns empfohlen, den Teil umzuwandeln, damit die Umzäunung aus forstwirtschaftlicher Sicht auf einer rechtlich konformen Grundlage steht.

Waldflächen dürfen keine Umzäunung besitzen. Da es in den letzten Jahren über diese Fläche zu Diebstählen im AH Schulze gekommen ist, musste zu der Maßnahme Umzäunung gegriffen werden.

Somit wäre eine rechtlich saubere Grundlage geschaffen und der Konflikt beseitigt.

Betroffen Flurstücke: Gallinchen Flur 1, Flst 1319, 1320, 1323 und südl. Teil Flst. 1324

Für Rückfragen stehe ich, XXXXXXXXXXXXXXXX (Autohaus XXXXXXXX GmbH, Tel.: XXXXXXXXXXXX, Mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), gerne zur Verfügung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In Abstimmung mit dem Forstamt Spree Neiße erfolgt für den betroffenen Bereich und auch den südlich angrenzenden Bereich keine Darstellung als Waldfläche mehr. Es erfolgt dafür eine Zuordnung zur umgebenden Wohnbaufläche, die den Bereich nunmehr maßgeblich kennzeichnet.

Das Flurstück 2298 ist unterdessen bereits bebaut worden und die baumbesetzte Fläche bewegt sich, bezogen auf die Größe, an der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes. Entsprechend wird die Darstellung zu "Wohnbaufläche" geändert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1005-01 eingereicht am: 17.01.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

- Die Stellungnahme bezieht sich auf den FNP Hauptplan Blatt 1/2 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem Entwurf des Flächennutzungsplans entnehme ich, dass das Flurstück 180, Flur 155 Gemarkung Sachsendorf als Sonderbaufläche für PV / Solar vorgesehen ist. Das angrenzende, unbebaute Flurstück 14, Flur 155 OT Sachsendorf bietet ebenfalls großes Potential für eine PV Freiflächenanlage. Daher bitte ich zu prüfen, das Flurstück 14, Flur 155 ebenfalls mit in die Sonderbaufläche für PV einzuschließen, um das Potential der Solaren Energieerzeugung zu erhöhen. Eine gemeinsame Nutzung durch Kombination mit der benachbarten bzw. bestehenden PV-Freiflächenanlage würde dadurch ermöglicht und somit die Leistung der Energieerzeugung bzw. der Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung erhöht. Ein elektrischer Anschluss an das vorhandene städtische Stromnetz könnte über das Flurstück 179, Flur 155 OT Sachsendorf erfolgen oder aber über die vorhandene PV Freiflächenanlage auf dem Flurstück 180 Flur 155 Gemarkung Sachsendorf.

Ich bitte diese Möglichkeit zu prüfen und ggf. umzusetzen und den FNP entsprechend anzupassen.

Die entsprechende angrenzende Fläche mit möglicher Zuwegung für den E-Anschluss habe ich einskizziert.

Mit freundlichen Grüßen,

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzbereiches Cottbus-Sachsendorf.

Aufgrund der Benachbarung zu der im FNP-Entwurf noch dargestellten Sonderbaufläche für Photovoltaik lässt sich pauschal keine Ergänzung der baulichen Sondernutzung ableiten, zumal die Flächendarstellung dieser Sonderbaufläche im 02. FNP-Entwurf wieder zurückgenommen wird. Grundlage hierfür ist das „Ziel- und Handlungskonzept zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FF-PV) in der Stadt Cottbus/Chósebus“, welches 2024 als Handlungsgrundlage der Verwaltung zur Beurteilung von Anfragen durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (Beschluss.-Nr.: II.1-019/24). Eine Flächenerweiterung der bestehenden Sonderbaufläche für Photovoltaik ist demnach an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen. Zudem wäre auch Wald an dieser Stelle betroffen, dessen Inanspruchnahme für die Errichtung von Photovoltaik-Freianlagen durch das Land Brandenburg ausgeschlossen wird (vgl. gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA vom August 2023). Der Flächennutzungsplanentwurf wird im Weiteren deshalb dahingehend geändert, dass anstelle der geplanten Sonderbaufläche auf Flurstück 180, nördlich und südlich der bestehenden Freiflächen-PV-Anlage, nunmehr Wald dargestellt wird. Für das von Ihnen benannte Flurstück 14 ist damit auch kein potenzieller Anschluss möglich. Eine Planänderung für das Flurstück 14 (Flur 155, Gemarkung Sachsendorf) erfolgt somit nicht und die Darstellung als Fläche für Wald bleibt erhalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1006-01 eingereicht am: 17.01.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

- Die Stellungnahme bezieht sich auf den Beiplan Anlage 4.2 "Strom, erneuerbare Energien" -

Dem Entwurf des Flächennutzungsplans entnehme ich, dass das Flurstück 180, Flur 155 Gemarkung Sachsendorf als Potentialfläche für PV / Solar vorgesehen ist. Das angrenzende, unbebaute Flurstück 14, Flur 155 OT Sachsendorf bietet ebenfalls großes Potential für eine PV Freiflächenanlage.

Daher bitte ich zu prüfen, das Flurstück 14, Flur 155 ebenfalls mit als Potentialfläche für Solar / PV einzuschließen, um das Potential der solaren Energieerzeugung zu erhöhen. Eine gemeinsame Nutzung durch Kombination mit der benachbarten bzw. bestehenden PV-Freiflächenanlage würde dadurch ermöglicht und somit die Leistung der Energieerzeugung bzw. der Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung erhöht. Ein elektrischer Anschluss an das vorhandene städtische Stromnetz könnte über das Flurstück 179, Flur 155 OT Sachsendorf erfolgen oder aber über die vorhandene PV Freiflächenanlage auf dem Flurstück 180 Flur 155 Gemarkung Sachsendorf.

Ich bitte diese Möglichkeit zu prüfen und ggf. umzusetzen und den FNP entsprechend anzupassen.

Die entsprechende angrenzende Fläche mit möglicher Zuwegung für den E-Anschluss habe ich skizziert.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Zudem befindet sich die Fläche innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzbereiches Cottbus-Sachsendorf.

Aufgrund der Benachbarung zu der im FNP-Entwurf noch dargestellten Sonderbaufläche für Photovoltaik lässt sich pauschal keine Ergänzung der baulichen Sondernutzung ableiten, zumal die Flächendarstellung dieser Sonderbaufläche im 02. FNP-Entwurf wieder zurückgenommen werden wird. Grundlage hierfür ist das „Ziel- und Handlungskonzept zur Steuerung der Flächeninanspruchnahme für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen (FF-PV) in der Stadt Cottbus/Chósebus", welches 2024 als Handlungsgrundlage der Verwaltung zur Beurteilung von Anfragen durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde (Beschluss.-Nr.: II.1-019/24). Eine Flächenerweiterung der bestehenden Sonderbaufläche für Photovoltaik ist demnach an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen. Zudem wäre auch Wald an dieser Stelle betroffen, dessen Inanspruchnahme für die Errichtung von Photovoltaik-Freianlagen durch das Land Brandenburg ausgeschlossen wird (vgl. gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA vom August 2023). Der Flächennutzungsplanentwurf wird im Weiteren deshalb dahingehend geändert, dass anstelle der geplanten Sonderbaufläche auf Flurstück 180, nördlich und südlich der bestehenden Freiflächen-PV-Anlage, nunmehr Wald dargestellt wird. Für das von Ihnen benannte Flurstück 14 ist damit auch kein potenzieller Anschluss möglich. Eine Planänderung für das Flurstück 14 (Flur 155, Gemarkung Sachsendorf) erfolgt somit nicht und die Darstellung als Fläche für Wald bleibt erhalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1010-01 eingereicht am: 20.01.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Gemarkung Dissenchen, Flur 7 Flurstück 557

Anschrift: Schlichower Dorfstraße 50

Die Kennzeichnung im Plan und etwaigen Beschreibungen als "potenziell geschütztes Biotop" ist zu entfernen, da die Datengrundlage zur Einschätzung nicht mit den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten übereinstimmt. Bei der gekennzeichneten Fläche handelt es sich um Gartenland/Wiesenfläche. Weiterhin ist die Anlage 7.2 Beiplan Schutzgüter (Umweltbericht Karte 2.1) ebenfalls in diesem Bereich zu ändern.

Der Landschaftsplan als Grundlage ist nicht korrekt und anzupassen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Erfassung und Darstellung von § 30 Biotopen erfolgt vom Grundsatz her über die luftbildgestützte, flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) - CIR 2009 des Landes Brandenburg. Im Einzelfall und für Einzelflächen wird mit selektiv erstellten, terrestrisch erfassten Biotopdaten die bestehende Kartierung ergänzt. Die Maßstabsebene liegt in der Regel bei 1:10.000 und ist damit für Übersichts- und vorbereitende Planungen und Überlegungen vorgesehen.

Dem Luftbild und dem Maßstab ist geschuldet, dass nicht alle § 30-Biotope eindeutig identifiziert werden können. Besteht ein hinreichender Verdacht, werden sie als "potenziell geschützte Biotope nach § 30" eingestuft. Die Einstufung wurde von den Kartierern des Landes Brandenburg vorgenommen und in den Landschaftsplan und damit auch in den FNP nachrichtlich übernommen. Eine Sachabschätzung, ob hier tatsächlich ein § 30-Biotop vorliegt, findet erst im Bedarfsfall, anhand eines Baugenehmigungsverfahrens oder eines Bebauungsplanverfahrens, mit einer fachlich fundierten Vor-Ort-Kartierung statt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1016-01 eingereicht am: 19.10.2023
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

1. Flächennutzungsplan

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus, 2035 (Insek) geht in seiner Planungsvariante „Innovativer Strukturwandel in der Lausitz“ von einem Einwohnerwachstum in Cottbus aus, welches sich wie folgt darstellt:

- 2030 108.637 Einwohner
- 2040 114.461 Einwohner

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (Genehmigungsbehörde für den FNP) verweist in Ihrer Stellungnahme auf das Erfordernis der Klimaanpassung bei der Planung:

Berücksichtigung der Klimaveränderungen, Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung, Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes und dem vorbeugenden Hochwasserschutz. Auf Seite 95 des FNP wird auf die Vermeidung von Wärmeinseln in dicht bebauten Bereichen verwiesen, wie auch auf die Beachtung der Auswirkungen von Starkregenereignissen. Für den Bürgerverein stellt sich hier insbesondere die Frage, wie die Vermeidung von Wärmeinseln planerisch bewältigt werden soll und wie die Planungsbeteiligten (ggf. auch Bürgervereine) für diese Aufgabe qualifiziert werden können. Auf Seite 98 wird erwähnt, dass wegen fehlender Vorflut in einigen Bereichen das gesammelte Niederschlagswasser statt in das Trennsystem, in das Mischsystem eingeleitet wird. Dies betrifft in der Innenstadt u. a. die Lobedanstraße, Inselstraße und Briesmannstraße. Mindestens für die Briesmannstraße muss es aus Sicht des Bürgervereins wegen des neuen Wohnbaustandortes der GWC in näherer Zukunft Investitionen in das Trennsystem geben.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Vermeidung von Wärmeinseln sowie die Auswirkungen von Starkregenereignissen werden planerisch auf anderweitigen Planungsebenen bewertet. So sind z. B. im Klimaschutzkonzept, welches die Stadt Cottbus hat erstellen lassen, aber auch im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept diesbezüglich Aussagen zu treffen. Aus bereits vorliegenden Konzepten sind die flächenrelevanten Belange bereits in den FNP-Entwurf übernommen worden. Der FNP verweist auf S. 96 auf entsprechende Fachkonzepte wie z.B. das Abwasserbeseitigungskonzept 2023 – 2027. Die Netzbetreiber richten u.a. an diesen Fachplanungen die Invest- und Haushaltsplanungen aus.

Ein Klimaanpassungskonzept oder auch eine Stadtklimakarte, woraus u.a. auch Planungsansätze zur Vermeidung von Wärmeinseln abgeleitet werden könnten, liegen darüber hinaus für die Stadt Cottbus noch nicht vor.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1016-02 eingereicht am: 19.10.2023
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2. Umweltbericht

Auf Seite 25 wird nachrichtlich der Umbau der Fischaufstiegsanlage am kleinen Spreeweher erwähnt. Unseres Erachtens, reduziert sich die Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme weiter mit der Reduktion des Spreewassers in Zuge des Vorgezogenen Kohleausstieges. Wir zitieren hierzu die Studie des Umweltbundesamtes vom Juni 2023: Wasserwirtschaftliche Folgen des Braunkohleausstieges in der Lausitz, Seite 238: „Mit dem Rückgang des eingeleiteten Sumpfungswassers zeichnet sich ab, dass die Abflussquerschnitte für die verringerten Abflüsse zu groß sind. Die Wassertiefen verringern sich bis hin zum vollständigen Trockenfallen von Gewässerabschnitten. Die Strömungsgeschwindigkeit sinkt und vergleichmäßig sich, was zur Verlandung und zu ökologisch nachteiligen Entwicklungen führt. Die Veränderung der Abflussverhältnisse hat Auswirkungen auf die Fließgewässerorganismen und Fische. Je geringer die Variabilität eines Fließgewässers hinsichtlich Ufer- und Sohlsubstrat, Morphologie und Abfluss ist, desto geringer ist auch ihr Arteninventar.

In monotonen Gewässerabschnitten der Spree reduziert sich der Fischbestand zu 75% auf nur noch 2 Fischarten (Studie 2012 Spreeaue in Maiberg, Gerstgraser/ Zank).

Das in der Sache Fischaufstiegsanlagen federführende LfU hat auf Nachfrage im Bauausschuss in Cottbus im April 2020 bestätigt, dass die Planung der Dimension der Fischaufstiegsanlage auf Basis der derzeitigen IST-Mengen in der Spree bzw. etwas darüber erfolgt. Dies ignoriert die wasserseitigen Kohleausstiegsfolgen komplett. Statt mit der Fischtreppe, sollte sich das LfU unseres Erachtens mit dem angepassten Gewässerbetrückbau und Maßnahmen des Wasserrückhaltes beschäftigen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es besteht gemäß EU-WRRL die Vorgabe, bestimmte meldepflichtige Oberflächenfließgewässer bis zu einem Zieldatum in einen guten ökologischen Zustand zu überführen bzw. zu versetzen. Zu diesem guten ökologischen Zustand gehört die Durchgängigkeit des Gewässers für bestimmte Zielarten. Diese Vorgabe der EU-WRRL ist in Bundes- und Landesgesetze übernommen worden (siehe § 1 BNatSchG, § 6 + § 27 WHG). Wenn das Land Brandenburg dieser Vorgabe der EU-WRRL nicht nachkommt, muss es an die EU Verzugsstrafe zahlen. Somit kann die Fischaufstiegsanlage an sich nicht verhindert, sondern nur die Art und Weise der Ausgestaltung beeinflusst werden.

Die Landschaftsplanung nimmt die gesetzlichen Vorgaben auf und überträgt diese auf den konkreten Planungsraum. Aus diesem Grund ist im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans die ökologische Durchgängigkeit der Spree auch als ein Ziel und die Fischaufstiegsanlage als notwendige Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels dargestellt. Die Wehre in der Spree sind technische Bauwerke zur hydraulischen Regulierung des durch den Menschen veränderten Wasserhaushaltes (Einleitung von Sumpfungswasser) sowie z.B. zur Abmilderung von Extremereignissen bei Hoch- u. Niedrigwasser oder zur Gewährleistung von Mindestwasserabflüssen/-haltungen in einem Gewässerlauf. Wehre haben aber auch negative Auswirkungen z.B. auf die Artenvielfalt (Vielfalt des Fischbestands), da diese den Gewässerlauf fragmentieren. Gerade weil mit den Veränderungen durch den Klimawandel das Thema Niedrigwasser in der Spree öfter auftreten wird, ist zum Erhalt der aquatischen Artenvielfalt in der Spree die Durchgängigkeit dieses Fließgewässers umso wichtiger. Die Durchgängigkeit der Spree ermöglicht es lokal ausgestorbenen Arten, eine Wiederbesiedlung von Gewässerabschnitten vorzunehmen. Im bisherigen Planfeststellungsverfahren setzt sich die Stadt Cottbus dafür ein, dass sich

die FAA möglichst verträglich einordnen lässt, also möglichst kompatibel zu anderen Nutzungsansprüchen in diesem Stadtraum (Denkmalschutz/Gartendenkmalpflege, Erholungsnutzung durch Menschen).

Obwohl die Argumentation nachvollzogen werden kann, können im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans die aufgeworfenen Fragestellungen nicht abschließend geklärt werden, da sie nicht relevant für diese Planungsebene sind. Hierfür bedarf es weiterer Abstimmungen auf übergeordneter Ebene (Landesamt für Umwelt). Die Gespräche dazu werden seitens des LfU geführt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1016-03 eingereicht am: 19.10.2023
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Auf den Seiten 51 und 52 werden günstige lokalklimatische Verhältnisse erwähnt, deren Erhalt für das Stadtklima besonders wichtig sind, die Rede ist u. a. vom Puschkinpromenade, Goethepark und insbesondere der Spreeaue.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Puschkinpromenade und der Goethepark sind im FNP-Entwurf als Grün- und Freiflächen dargestellt. Die Spreeaue ist im FNP-Entwurf überwiegend als Grün- und Freifläche bzw. als Waldfläche dargestellt. Entsprechend haben diese stadtklimatischen Elemente auch in Zukunft weiterhin eine günstige lokalklimatische Wirkung auf Cottbus.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1016-04 eingereicht am: 19.10.2021
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist aus, dass der Stadtteil Mitte eine Fläche von 1,7 km² hat und derzeit 10.728 Einwohner, was 6.310,6 Einwohner pro km² entspricht. Das Einwohnerwachstum beträgt dabei von 2007 – 2022 um 2.103 Personen, dies entspricht 24% Wachstum.

Auf Seite 168 ist angegeben, dass die Parkflächen in der Stadt 182 ha, d.h. 25m² pro Einwohner betragen, danach wird fälschlicherweise ausgeführt, dass sich im Jahr 2025 durch prognostizierten „Bevölkerungsrückgang“ die Parkfläche pro Einwohner auf 31m² erhöht. Diese Passage des Textes ist offensichtlich bis 2018 bearbeitet worden. Der alte Text wird aber weiter „gedankenlos“ mitgeschleppt.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Er berührt jedoch nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf die Aussagen des Landschaftsplanes. In der Grünflächenplanung für den städtischen Raum sind zur Versorgung der Bevölkerung mit erholungswirksamen Freiflächen Richtwerte von

- 6-10 m²/ Einwohner bei wohnungsnahe Grün

- 7-10 m²/ Einwohner bei siedlungsnahe Grün

gängige Größenordnungen. Das bedeutet auch, dass, wie dargestellt, Cottbus mit 25 m²/ Einwohner über ein reiches Angebot an öffentlichen Grünflächen verfügt. Die Thematik der veränderten Bevölkerungsprognose wird textlich angepasst. Das Grünflächenangebot wird dabei selbst bei steigender Einwohnerzahl immer noch sehr gut sein.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1016-05 eingereicht am: 19.10.2022
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Auf den Seiten 191, 232 und 324 und fortfolgende werden wichtige Funktionen der Spree für die Stadt Cottbus erwähnt.

- Klimatische Ausgleichsfunktionen
- Ökologisch wirksame Stabilisierungen des Gebietswasserhaushaltes im Stadtgebiet gemäß Gewässerentwicklungskonzept (GEK)
- Es werden Gefährdungen für die Spree im Stadtgebiet genannt, u. a. im Zusammenhang mit der wörtlich „geplanten“ Flutung des Cottbuser Ostsees entstehen (Sulfat, Eisen, Wasserverfügbarkeit)

Soweit Zitate des Landschaftsplanes.

Auch diese Textpassagen sind offensichtlich in den letzten 4 Jahren nicht bearbeitet worden, denn so lange wird der Ostsee bereits geflutet. In diesem Zusammenhang ist aktuell nicht mehr von einer Stabilisierung des Gebietswasserhaushaltes auszugehen. Neue Maßnahmen, die den Rückgang des Spreewassers im Zuge des Kohleausstieges lokal anteilig erträglicher machen sind zu fordern und in diesem Zusammenhang auch die Erhöhung des Unterhaltungsaufwandes bei der Gewässerbewirtschaftung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Er berührt jedoch nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf die Aussagen des Landschaftsplanes. Solange eine Flutung nicht abgeschlossen ist, heißt sie "geplante Flutung". Zum Zeitpunkt der Überarbeitung des Landschaftsplanes mit Redaktionsschluss Ende 2022/Anfang 23 war die Flutung noch nicht abgeschlossen.

"Neue Maßnahmen (sind zu fordern)", wie die Einwenderin schreibt, können zukünftig regionenübergreifend im Zusammenhang mit dem Kohleausstieg entwickelt, in die politischen Gremien und den gesellschaftlichen Diskurs eingebracht werden. Der Text im Landschaftsplan wird im 02. Entwurf entsprechend angepasst.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1016-06 eingereicht am: 19.10.2023
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Die Planfläche MI GM 1 (Barackenstadt) soll anteilig als potenzieller Schulstandort vorgehalten werden. Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Inventar Ausstattung sollte dabei eine behutsame Bebauung mit geringer Versiegelung und dem Belassen der Großbäume erfolgen. Der Bürgerverein Mitte begrüßt dieses planerische Vorgehen ausdrücklich (Seite 301).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Hinweise des Bürgervereins zur Fläche Barackenstadt werden zur Kenntnis genommen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1017-01 eingereicht am: 23.01.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Gemarkung: Ströbitz Flur: 37 Flurstück: 480 bzw. Fichtestraße 1-5

Bedenken:

Bei noch weiteren Grundstücken nebst Auffahrten pro Grundstück wird in den Stoßzeiten (Arbeitsbeginn/Arbeitsende) noch länger gewartet werden müssen. So das auf der Fichtestraße "aufgefahren" werden kann. Meiner Meinung nach ist dieses eine Einschränkung der Lebensqualität.

Weiterhin wäre von Vorteil, dass die vorhandene großflächige Grünfläche, Wald leer stehen bleibt. Wie allgemein bekannt, dient Wald als Wasserspeicher und Staubfilter sowie mit seinen bisherigen "Einwohnern" Tieren als Biotop der ja sogar europaweit als schützenswert angesehen bzw. gefördert wird. Die Stadt hat noch genug "Brachflächen". Werner-von-Siemens-Straße, da sind sogar schon die Zufahrtswege asphaltiert, seit Jahrzehnten schon, dem Unkrautbewuchs nach zu urteilen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt straßenbegleitend eine gemischte Baufläche dar. Eine Bebauung in der Tiefe ist kein städtebauliches Ziel, was sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ niederschlägt. Gemäß dem Beschluss zum Bebauungsplans Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ werden die ehemals als Sportplatz genutzte Grün- und Freifläche sowie der angrenzende Wald in ihrem Bestand dargestellt. Nur straßenbegleitend soll eine Umnutzung in gemischte Baufläche potenziell ermöglicht werden. Eine Pflicht zur Bebauung lässt sich aus der getroffenen Darstellung nicht ableiten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1019-01 eingereicht am: 29.01.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Besitzer der Flurstücke 27,28 Gemarkung Gallinchen, Flur-Nr. 2 gelegen an der Harnischdorfer Straße. Angrenzend (Richtung Süden) befindet sich ein seit vielen Jahren dauerhaft bewohntes Grundstück (Harnischdorfer Str. 46).

Im Zuge des Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans bringe ich gern meine Grundstücke in die zukünftige Planung unserer Stadt Cottbus mit ein um hier eine Wohnbebauung vorzunehmen.

In den nächsten Jahren wird es in unserer Region einen gravierenden Umbruch geben. Der sich abzeichnende Strukturwandel und die damit einhergehenden Chancen für unsere Stadt Cottbus erfordern es, qualifizierte Grundstücke für eine hochwertige Wohnbebauung auszuweisen. Wir wollen in den nächsten Jahren eine Universitätsmedizin, neue Unternehmen und damit hochqualifizierte Menschen in unsere Region holen. Dafür ist es unbedingt notwendig, herausragende Wohnmöglichkeiten zu schaffen. Hier bietet sich der Süden von Cottbus mit seiner Nähe und Anbindung an.

Ich bitte um Prüfung, ob dieses Gebiet zur Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in lockerer Bebauung im Flächennutzungsplan unserer Stadt dargestellt werden kann.

Bitte teilen sie mir mit, welche Schritte dafür erforderlich sind.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

03044 Cottbus

Telefon: XXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Auch das im Süden angrenzende Grundstück ist dem Außenbereich zuzuordnen.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind.

Der Wald ist zudem entlang der Harnischdorfer Straße vom Forstamt Spree-Neiße als Erholungswald klassifiziert und besitzt somit einen besonderen Schutzstatus. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als "Fläche für Wald" dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1024-01 eingereicht am: 07.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Anregung auf Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit regen wir an, für die Gemarkung Dissenchen, Flur 2, Flurstück 813 (Anlage 1) die Nutzungsart zu ändern.

Aktuell liegt eine irrtümlichen Nutzungsart für die Gemarkung Dissenchen, Flur 2, Flurstück 813 (Anlage 1) vor, aufgrund der Abweichung zwischen den Liegenschaftskatasterauszug Wohnbaufläche und der Flächennutzungsplan.

Dieser Änderungsantrag liegt sowohl dem Fachbereich Stadtentwicklung vor, wurde übern Ortsbeirat Dissenchen schon in die Stadtverwaltung eingebracht. Es wurde ein nachträglicher Bauantrag gestellt und der Landesbetrieb Forst Brandenburg wurde auch mit einbezogen, wo wir Ausgleichsflächen anbieten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Bei dem genannten Grundstück handelt es sich um ein Wohngrundstück. Das vorhandene Wohnhaus sowie die zugehörige Garage befinden sich im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Diese Fläche ist bereits so im 1. Flächennutzungsplan-Entwurf als Wohnbaufläche dargestellt und wird auch im 2. FNP-Entwurf so dargestellt.

Das in 2024 genehmigte Bauvorhaben auf dem rückwärtigen Grundstücksteil sind Nebenanlagen, welche der vorhandenen Wohnnutzung untergeordnet sind. Der hintere Grundstücksbestandteil befindet sich nach § 35 BauGB also nach wie vor im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz und es kann nur in wenigen Ausnahmefällen gebaut werden. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist an dieser Stelle kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieser Grundstücksbestandteil Teil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als Fläche für Wald dargestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Beachtung der Größe des Stadtterritoriums im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus entsprechend nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mehr als 0,5 ha dargestellt werden. Der Maßstab des FNP Cottbus/Chósebus beträgt 1 zu 20.000. Aufgrund seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt, sind die Darstellungen in einem FNP also nicht parzellenscharf.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1024-02 eingereicht am: 07.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Ich möchte einen Ausgleich schaffen und biete Ihnen eine Teilfläche meines Waldes zur Erstaufforstung an. Mein Wald liegt ebenso in der Gemarkung Dissenchen, Flur 1, Flurstück 847 (Anlage 2). Hierbei biete ich Ihnen einen vierfachen Ausgleich in Höhe einer Fläche von 4.000,00 qm an.

Alle Anträge liegen vor, werde diese aber erneut anhängen.

Mit freundlichen Grüßen

Steffi XXXXXXXX-Anders und XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die potenzielle Aufforstungsfläche wird im zweiten Entwurf des Flächennutzungsplanes als Fläche für Wald dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1031-01 eingereicht am: 05.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Grundstückseigentümer im Ortsteil Saspow und als Beauftragter der Interessengemeinschaft „Eigentümer und bauwillige Bürger“ nehme ich für die Interessengemeinschaft zu dem dem o.g. Entwurf des Flächennutzungsplans Stellung und fordere Sie auf, diesen zu ändern und die Spreeaue Cottbus-Nord in der Gemarkung Saspow Flur 71 mit den Flurstücken 781 und 780 sowie 951 bis 956 entlang der Straße „Saspower Waldrand“ und an der Straße „Zur Spreeaue“ die Flurstücke 156.9, 156.10, 156.14 und 156.15 als Bauerwartungsland auszuweisen, damit ebenso wie für den Bereich Saspow Grünstraße dort ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann.

Begründung:

Für eine Erschließung über die Privatstraße Saspower Waldrand sind alle Voraussetzungen gegeben. Der Wohnraumbedarf allein aus dem Kreis der Interessengemeinschaft betrifft mehr als 50 Familien. Das CIMA-Gutachten aus 2016 bestätigt den Bedarf und die vorhandenen Erschließungsvoraussetzungen für die Wiesen entlang der Privatstraße „Saspower Waldrand“.

Seit 1995 liegt vom Land Brandenburg für einen Teil der Spreeaue Cottbus-Nord eine Befreiung aus dem Landschaftsschutz bereits vor. Für den Landschaftsschutz in Cottbus hat eine Fläche von einem Hektar für den Bau von Eigenheimen mit Anteil von 0,0006 % an den für Cottbus ausgewiesenen Schutzflächen keinerlei Bedeutung.

Die durch Gebäudegrundflächen im Bereich der heutigen Wiese tatsächlich versiegelten Flächen würden pro Grundstück ca. 100 qm also insgesamt ca. 1.000 qm ausmachen, sofern von 10 Bauparzellen ausgegangen wird. Die Mehrheit der Saspower Bürger befürwortet die Bebauung in dieser Ortslage. Der Stadtverordnete Dr. XXXXXX sieht ebenfalls die Notwendigkeit der Änderung der Planung.

Grundlage der Begründung des jetzt vorgelegten Entwurfes des Flächennutzungsplanes ist In dessen Anlage 9 des Abwägungsprotokolls ein Schreiben mit Datum 25.8.2017 von Herrn XXXX, Anlieger der Straße zur Spreeaue. Dieses wurde ungeprüft durch das Stadtplanungsamt in den Entwurf übernommen, obwohl das Schreiben inhaltlich nichts mit der Realität zu tun hat zu Lasten die Mehrheit fast aller Saspower Bürger handelt die Verwaltung aber zu Gunsten der persönlichen Vorteile weniger Anwohner. Die unverbauten Aussicht und einem deutlich höherer Grundstückswert blieben den Herren XXXXXXXXXXXX, XXXX und Nachbarn erhalten, sofern der Entwurf rechtskräftig würde.

Die Verwendung des Schreibens „XXXX“, dass erhebliche Falschaussagen beinhaltet, ist als Begründung für den Planungsentwurf verwendet worden. Die Rechtmäßigkeit dieses Vorgehens ist nicht gegeben. In unserer Anlage 1 stellen wir den Unwahrheiten die Fakten gegenüber. Ergänzt wird unser heutiges Schreiben durch weitere Anlagen, die belegen, dass die Verwaltung seit Jahren den mehrheitlichen Bürgerwillen der Saspower ignoriert und persönliche Vorteile einzelner Anwohner begünstigt.

Hiermit fordern wir, die Mitglieder der Interessengemeinschaft der Eigentümer und bauwilligen Bürger Sie auf, die Änderung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes zu veranlassen und in dem veränderten Entwurf in der Gemarkung Saspow Flur 71 die Flurstücke 781 und 780 sowie 951 bis 956 entlang der Straße „Saspower Waldrand“ und an der Straße „Zur Spreeaue“ die Flurstücke 156.9, 156.10, 156.14 und 156.15 als Bauerwartungsland auszuweisen.

Die Gleichbehandlung dieser Flurstücke mit der Grünstraße und der Straße zur Spreeaue wird durch die o.g. Anpassung des Flächennutzungsplanes realisiert.

In diesem Zusammenhang erinnern wir daran, dass der alte B-Plan 3322 nicht mehr rechtskräftig ist.

Mit Schreiben vom 11.11.2023 wurde Herr Oberbürgermeister XXXXXXXXXXXXXXXX bereits umfassend informiert.

Ich bitte um Eingangsbestätigung an: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mit freundlichen Grüßen

****XXXXXXXXXXXXXX****

Als Vertreter der Interessengemeinschaft bauwilliger Bürger und Eigentümer in Saspow Durchschrift: Herrn Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX, Vorsitzender des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung

****Übersicht der Anlagen****

****Anlage 1**** Fakten zur Situation der Wiesen entlang der Straße „Saspower Waldrand sowie Klarstellung zu den Unwahrheiten im Schreiben „XXXX“ vom 25.8.2017

****Anlage 2**** Ortsteilentwicklungskonzept CIMA nach Bürgerbeteiligung am 31.01.2016 wurde es von CIMA erstellt und am 11.10.2016 dem Amt für Stadtentwicklung (Frau XXXXXXXX) übergeben mit dem Votum für eine Bebauung der Spreeaue Saspow

****Anlage 3**** Vertretungsauftrag der Interessengemeinschaft

****Anlage 4**** Statement von Herrn Dr. XXXXXXXX Vorsitzender des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.05.2021

****Anlage 5**** Daten und Fakten zur Wohnraumentwicklung in Cottbus Schreiben vom 10.5.2021 an Herrn Dr. XXXXXXXX und Herrn XXXXXXXX.

Diese Informationen waren zuvor mehrfach der Verwaltung und dem vorherigen OB übermittelt worden und wurden den Stadtverordneten bisher verschwiegen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus Nord" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleiben diese Grundstücke Bestandteil des Außenbereiches und werden deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1033-01 eingereicht am: 07.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin eines Grundstückes in 03051 Cottbus, Am Kirchengrund, Gallinchen, Flur 1, Flurstück Nr. 761 und 766. Dieses Grundstück habe ich nach Treu und Glauben erworben. Das Grundstück befindet sich gegenwärtig im rechtsfähigen FNP in einer Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung. Das Grundstück ist teilweise erschlossen, es befindet sich im Innenbereich, die Zuwegung ist rechtlich gesichert. Eine Änderung des FNP bzgl. meines Grundstückes bedeutet für mich eine Enteignung. Ich habe das Grundstück erworben, um mittelfristig eine Baugenehmigung zu beantragen. Ich möchte Sie bitten, meine Grundstücksfläche weiterhin im Geltungsbereich Wohnbaufläche zu belassen.

S. XXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In Abstimmung mit dem Forstamt Spree Neiße erfolgt für den betroffenen Bereich keine Darstellung als Waldfläche mehr. Es erfolgt dafür eine Zuordnung zur umgebenden Wohnbaufläche, die den Bereich nunmehr maßgeblich kennzeichnet. Entsprechend wird die Darstellung zu "Wohnbaufläche" geändert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1034-01 eingereicht am: 12.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Hallo,

im Bereich Nutzberg (Kahren) ist die Fläche der "Außenbereichssatzung Kahren Ortsteil Nutzberg vom 30.7.1993" nicht korrekt dargestellt. Sie muss erweitert werden um den Bereich nördlich der Straße zum Abzweig Nutzberg auf die Grundstücke der Hausnummern 8 und 2.

Gruß XXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Bebaubarkeit des Außenbereiches in Nutzberg richtet sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern nach der rechtskräftigen Außenbereichssatzung. Der Flächennutzungsplan ist zudem nicht flurstücksscharf, so dass Ungenauigkeiten in der Darstellung entstehen können. Der Flächennutzungsplan wird jedoch entsprechend der Außenbereichssatzung korrigiert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1035-01 eingereicht am: 13.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben festgestellt das hinter dem ehemaligen TKC, Flur 65, Flurstück 288 und 269 als Waldfläche ausgewiesen ist. Diese Festschreibung als Wald innerhalb geschlossener Baugebiete halten wir nicht für sinnvoll, zumal der FnP über Jahre einen Planungshorizont darstellen soll. Nach den Vorgaben müssen Waldflächen frei zugänglich sein und werden. Derzeit befindet sich aus den Vorgaben des alten Bebauungsplan ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 3 m, derzeit noch mit Einzeunung. Nach dem Rückbau der Zaunanlage ist also alles frei zugänglich.

Zur Berücksichtigung einer langfristigen Perspektive für diesen Standort wäre die Ausweisung als Mischgebiet oder Wohngebiet die richtige Entscheidung. Der Lärmschutzwall kann durch eine Schallschutz absorbierende Bebauung oder durch eine Lärmschutzwand sehr gut ersetzt werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Wald ist gemäß B-Plan "Wohngebiet Garteneck" (Nr. N/32/98) rechtskräftig als "Wald" festgesetzt. Da der Wald für die angrenzende Wohnbebauung auch eine Immissionsschutzwirkung gegenüber den gewerblichen Nutzungen im TKC-Bereich ausübt, ist der Erhalt des Waldes planungsrechtlich notwendig.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1036-01 eingereicht am: 14.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

schön, daß sich Cottbus entwickelt. Laut Umweltbericht und Landschaftsplan sollen vorhandene Grün- und Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Oder sie sollen baulich genutzt werden, wenn Ersatzmaßnahmen praktiziert werden. Ich möchte zum Vorhaben in der Barackenstadt (Straße der Jugend/Blechenstraße) Stellung nehmen.

Hier tangiert der äußere grüne Ring der Stadt das Gelände. Hier hat Cottbus seine kühlende Luftleitbahn, seine Frischluftschneise. Dieses einzigartige Naturphänomen bringt der Stadt Arbeits- und Lebensqualität. Das lässt sich NICHT durch Ersatzmaßnahmen umsiedeln, erneuern, rekonstruieren. Beim Bau eines Schulkomplexes auf der "grünen Lunge" in der Barackenstadt wäre diese Strömung unwiederbringlich verloren.

Eine Nutzung der Barackenstadt durch die sich entwickelnde Baumuniversität des Branitzer Parks möchte ich als Idee einbringen. Die erforderliche Schule könnte auch auf der Nord-West-Ecke der Kreuzung Straße der Jugend/Stadtring stehen oder auf der Brache zwischen Bautzner Straße und Straße der Jugend (nahe Gladhouse). Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXX XXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der in der Historie bebaute Standort, daher auch die umgangssprachlich genutzte Bezeichnung "Barackenstadt", ist ein wichtiges Flächenpotenzial für den Ortsteil Stadtmitte. Die ehemalige Barackenstadt ist ein Grundstück, welches im Innenstadtbereich gelegen eine der wenigen und damit wesentlichen Vorhalteflächen für die soziale Infrastruktur darstellt. Funktionen mit großem Freiflächenbedarf, wie z. B. eines Schulzentrums kommen hierfür in erster Linie in Frage. Entsprechend ist diese Fläche durchgehend, seit den Generalbebauungsplänen der DDR, über alle bisherigen Verfahrensstände in der Flächennutzungsplanung, einschließlich des aktuell rechtswirksamen FNP, als Baufläche dargestellt worden.

Durch eine den Beurteilungsparametern angepasste Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad, einer an der Frischluftschneise ausgerichteten Baukörperstellung, mit Fassaden- und Dachbegrünung, einem weitgehenden Erhalt an Großbaumbestand (vor allem der Allee und der Naturdenkmale) sowie der Anlage von Retentionsräumen zum Sammeln vor Ort anfallender Niederschläge mit anschließender vollständiger Versickerung ist es nach Einschätzung der Bauleitplanung durch-aus möglich, dem Dissens in der nächsten Planungsebene Abhilfe zu leisten. Hierfür sind in der Bebauungsplanung, vor allem aber in der Genehmigungsplanung in Bezug auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen innovative Ideenansätze gefragt. Für den Gemeinbedarf also u.a. Schule, Horte und Kitas ist es wichtig, wohnortnahe Angebote zu schaffen. Im Ortsteil Stadtmitte gibt es, neben der deutlich kleineren Fläche entlang der Bautzener Straße (ca. 4,4 ha), allerdings nur noch die Barackenstadt mit in etwa 18,6 ha. Für den Ortsteil Stadtmitte konnte von 2007 bis 2022 ein Einwohnerwachstum von 2.103 Personen bzw. ca. 24% verzeichnet werden. Eine weiterhin positive Dynamik ist abzusehen. Die Bevölkerungsvorausberechnung (2024) geht von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung bis 2040 im Szenario „Boomtown“ von 2.209 Einwohnern aus. Entsprechend wichtig ist es, die Gemeinbedarfsfläche „Barackenstadt“ zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vor anderweitigen Nutzungsansprüchen zu schützen.

Die Belange der Allgemeinheit mit dem Bedarf an sozialer Infrastruktur (hier: Schule) in akzeptabler Reichweite und in angemessenem Umfang gehen in diesem Fall den Belangen von Natur und Landschaft im Range vor.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1037-01 eingereicht am: 14.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bezug: Gallinchen, Hauptstraße, südlich Gewerbegebiet 9 "Am Schorbuser Weg" Flur 2

1\ Der benannte Bereich ist im Flächennutzungsplan Gallinchen wie auch Cottbus 2023 als Grünfläche bzw. bei "Grünes Cottbus" als Kleingartenanlage ausgewiesen.

2\ Im Bereich Stadtentwicklung und Bauen ist dieser Bereich grau als Gewerbegebiet ausgewiesen. Hierfür gibt es jedoch keinerlei Erschließung.

Beide benannte Punkte stehen offensichtlich in Diskrepanz zueinander. Die Planung "Gewerbegebiet" entbehrt jeder Grundlage und entspringt ggf. oberflächlicher Zuordnung der Grundstücke bei der Festlegung der neuen Bodenrichtwerte. Eine Nutzung als Gewerbegebiet ist zu dem auf Grund der sehr kleinteiligen Besitzverhältnisse eher ausgeschlossen!

Ich bitte um Prüfung und Präzisierung bzw. Erläuterung.

Mit freundlichen Grüßen, P. XXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Fläche südlich des Gewerbegebietes Schorbuser Weg ist sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch in der 1. Entwurfsfassung des FNP Cottbus/Chóśebuz eine Grün- und Freifläche mit kleingärtnerischer Nutzung. Eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche in diesen Bereich hinein ist nicht vorgesehen.

Der angesprochene Pkt. 2 ist nicht nachvollziehbar. Eine Diskrepanz in den Planwerken ist nicht vorhanden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1039-01 eingereicht am: 13.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die XXXXXX XXXXXX GmbH haben die Flächen Gemarkung Brunschwig, Flur 38, Flurstück 348 mit notariellem Kaufvertrag erworben. Im Zuge der Auslegung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan ist uns aufgefallen, dass diese Fläche als Sondergebiet (Lausitz Science Park) dargestellt ist. Vor dem Hintergrund des sich derzeit vollziehenden Strukturwandels sowie dem damit verbundenen Bedarf an Büro und Wohnflächen sollte aus unserer Sicht darüber befunden werden, diese Fläche als Mischgebiet darzustellen.

Außerdem ist zu beachten, dass der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan eine Gewerbefläche ausweist. Dieser Bebauungsplan soll zum Ende des laufenden Jahres wohl eine Änderung erfahren und unter anderem eben auch Mischgebietsflächen ausweisen. Dies hätte nach hiesiger Auffassung die Folge, dass dann der jetzt ausgelegte Entwurf des FNP wieder geändert werden müsste. Schließlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um dies nicht notwendig werden zu lassen, sollte geprüft werden, ob die Flächen bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Mischgebiet ausgewiesen werden sollten.

Daher bitten wir zu prüfen, ob das Areal um die Burger Chaussee entgegen den aktuellen Darstellungen im FNP-Entwurf möglicherweise als Mischgebiet dargestellt werden könnten.

Wir bitten um Berücksichtigung voriger Ausführungen bei der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes für das Stadtgebiet Cottbus.

Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXXXX für XXXXXX XXXXXX GmbH

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. N/49/49 „Albert-Zimmermann-Kaserne“ (CIC) – 2. Änderung gibt mit seinen Festsetzungen den derzeitigen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen vor: das in Rede stehende Grundstück (sowie grundsätzlich alle potentiellen Bauflächen im B-Plangeltungsbereich) verortet sich demnach innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes. In 05/2022 wurde ein Einleitungsbeschluss für eine nunmehr 3. Änderung des vorbezeichneten B-Planes nebst Änderung des Flächennutzungsplanes für den gegenständlichen Teilbereich durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Für das Plangebiet – auch TIP Nord genannt – ist eine strategische Neuausrichtung dieser Teilfläche des insg. ca. 420 Hektar großen Strukturwandelvorhabens Lausitz Science Park (LSP) erforderlich, die sich an der Maßgabe weg von einem reinen Gewerbegebiet und hin zu einem Wissenschafts- und Forschungspark orientiert, weshalb die gesamte Fläche im 01. Entwurf des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chóśebuz auch als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "LSP" (Lausitz Science Park) dargestellt wurde.

Die aktive Bearbeitung des Änderungsverfahrens wurde bisher noch nicht begonnen, wobei eine entsprechende Verfahrensdauer zu beachten ist. Dabei werden geänderte Festsetzungen zu Baugebieten, Nutzungskatalogen etc. noch einer ergebnisoffenen Prüfung unterzogen. Diesbezügliche Entscheidungen können zum aktuellen Zeitpunkt jedoch nicht vorweggenommen werden, weshalb die Darstellung als Sonderbaufläche "LSP" auch in der 2. FNP-Entwurfssfassung verbleibt.

Um eigene Ziele in das verbindliche Bebauungsplanverfahren einbringen zu können, können sich Eigentümer, Nutzer etc. von Flächen zu den jeweiligen Beteiligungsschritten im B-Planänderungsverfahren äußern, insofern Bedarfe hierzu bestehen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1040-01 eingereicht am: 13.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren ,

hiermit lege ich aufs schärfste Protest und Widerspruch gegen den neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus ein.

Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus werden die Flurstücke Nr. 2099 ; 2100 und 75 der Flur 1, Gemarkung Gallinchen nicht mehr als mögliche Bebauungsflächen mit landwirtschaftlichen Prägung ausgewiesen. Die Flächen sind seit Jahrhunderten familiärer Wohnsitz und liegen in der gewachsenen Ortsmitte von Gallinchen. Des weiteren werden die Flächen als Hochwasserrisikogebiet eingestuft, obwohl diese nachweislich in den letzten mindestens 100 Jahren durch die Spree nicht überschwemmt wurden , ich beziehe mich auf die mündlichen Aussagen der Groß- und Urgroßeltern.

Hinsichtlich der Erhaltung des Wohnsitzes meiner Familie und nachfolgender Generationen, mit möglichen baulichen Veränderungen , sowie der weiteren Entwicklung des Hotel „Jahrmarkthof“ bitte ich um Überprüfung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für diese Flurstücke .

Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher grundsätzlich vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Einbeziehung der Fläche in die bestehende gemischte Baufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Als Bestandteil des Außenbereiches wird das Grundstück deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - hier landwirtschaftliche Fläche - dargestellt. Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Spreeaue südlich Cottbus" sowie im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, weshalb der Bereich auch zukünftig nicht als Baufläche dargestellt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1041-01 eingereicht am: 13.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich aufs schärfste Protest und Widerspruch gegen den neuen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus ein. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus werden die Flurstücke Nr. 2099 ; 2100 und 75 der Flur 1, Gemarkung Gallinchen nicht mehr als mögliche Bebauungsflächen mit landwirtschaftlichen Prägung ausgewiesen.

Die Flächen sind seit Jahrhunderten familiärer Wohnsitz und liegen in der gewachsenen Ortsmitte von Gallinchen. Des Weiteren werden die Flächen als Hochwasserrisikogebiet eingestuft, obwohl diese nachweislich in den letzten mindestens 100 Jahren durch die Spree nicht überschwemmt wurden, ich beziehe mich auf die mündlichen Aussagen der Groß- und Urgroßeltern.

Hinsichtlich der Erhaltung des Wohnsitzes meiner Familie und nachfolgender Generationen, mit möglichen baulichen Veränderungen , sowie der weiteren Entwicklung des Hotel „Jahrmarkthof“ bitte ich um Überprüfung und Überarbeitung des Flächennutzungsplanes für diese Flurstücke.

Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher grundsätzlich vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Einbeziehung der Fläche in die bestehende gemischte Baufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Als Bestandteil des Außenbereiches wird die Fläche deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - landwirtschaftliche Fläche- dargestellt. Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Spreeaue südlich Cottbus" sowie im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, weshalb der Bereich auch zukünftig nicht als Baufläche dargestellt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1042-01 eingereicht am: 15.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im OT Groß Gaglow wurde unser Flurstück 1679 in der Flur 1 als Grünfläche dargestellt.

Wir haben mit unserem Schreiben vom 21.06.2021 angeregt dieses Flurstück als Bauland auszuweisen, ehemalige Nutzung war Gartenhaus auf Floralia Gelände (Insolvenzverfahren mit Kündigung der Gartennutzung.) Es können hier unter Einbeziehung des Nachbargrundstückes Flurstück 1449 mit der Erschließung über den Siedlerstraße 8 Bauparzellen entwickelt werden. Damit ist eine straßenbegleitende Bebauung ausgehend von der Siedlerstraße vorgegeben. Ein Flächennutzungsplan hat einen zeitlich weiten Entwicklungshorizont und deshalb sollte diese Entwicklung in Richtung Wohnungsbau mit aufgenommen werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Die Entwicklung einer Wohnbaufläche ist an dieser Stelle kein städtebauliches Ziel. Mit der Auflassung der ehemaligen Gärtnerei "GPG Floralia " muss in weiten Teilen ein Rückbau der Baulichkeiten erfolgen. Unter diesem Aspekt sind auch die bestehenden, leer gefallenen Kleingärten zu betrachten, sollten diese nicht mehr als solche nachgenutzt werden. Die Nachnutzung der Kleingärten ist im Rahmen des Bestandsschutzes möglich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1043-01 eingereicht am: 12.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin XXXXXXXXXXXXXXX und wohne in 03055 Cottbus, XXXXXX XXX XXXXXXXXXXXX XX. Am 09.02.2024 war ich mit meinem Mann bei Frau XXXXXX und haben uns über das Bauvorhaben in unserer Strasse informiert, weil wir festgestellt haben, dass in dem Waldgebiet bereits Teile vom Wald gerodet werden. Wenn dieses Waldgebiet in ein Baugebiet umgewandelt wird besteht für unsere Fläche, Flur 6 Flurstück 316, eventuell auch die Möglichkeit für eine Bebauung.

Hiermit möchte ich einen Antrag auf Aufnahme in den Flächennutzungsplan ,mit der Option einer späteren Bebauung, stellen. Das Grundstück, Flur 6 Flurstück 316, ist 10496 m2 groß und es sind bereits 3 Anschlüsse vorhanden. Wenn eine Rücksprache erforderlich wird stehen wir gern zur Verfügung und sind zu Gesprächen bereit , auch telefonisch ist Kontakt möglich unter XXXXXXXXXXXXXXXXXX und XXXXXXXXXXXXXXXXXX. Vielen Dank für Ihre Bemühungen. Mit freundlichen Grüßen M. XXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ein baulicher Zusammenhang mit einer Wohnbauentwicklung entlang der nördlichen Seite der Straße der Bodenreform liegt hier nicht vor, so dass ein direkter sachlicher Zusammenhang zur nordöstlich gelegenen Waldfläche nicht abgeleitet werden kann. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Die westliche Erweiterung der Fläche als gemischte Baufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Da zudem aufgrund des Heranrückens schutzbedürftiger Wohnnutzungen an die Schießanlage immissionsschutzrechtliche Belange entgegenstehen würden, ist die Eröffnung verbindlicher Bauleitplanungen an dieser Stelle als nicht erfolgreich einzuschätzen. Insofern verbleibt es bei der bereits getroffenen Darstellung im FNP-Entwurf.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1046-01 eingereicht am: 08.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Offenlegung des aktuellen FNP-Entwurfes ist uns aufgefallen, dass Flächen, die der Ortsbeirat Sielow bereits beschlossen hatte und mit dem Bereich Stadtentwicklung abgestimmt wurden, nicht als Bauflächen im FNP ausgewiesen/berücksichtigt sind. Ich sende Ihnen anbei den Beschluss des OBR Sielow vom 30.08.2022, welchen wir anschließend auch im Bereich Stadtentwicklung vorgestellt haben. Wir bitten insbesondere die Flächen unter der Nr. 2) Alte Mülldeponie (Seite 6) als Baufläche im FNP auszuweisen. Bei Rückfragen stehe ich Ihnen sehr gern unter XXXXXXXXXXXX zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXX

Geschäftsführerin XXX XXXXXXXX GmbH XXXXXXXX XXXXX XX 03099 Kolkwitz

E-Mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Web: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es hatte zwar Erörterungsgespräche des Ortsbeirates Sielow mit dem Fachbereich Stadtentwicklung zu eigenen Entwicklungsvorstellungen im Vorfeld gegeben. Dem Abwägungsprozess innerhalb der Flächennutzungsplan-Aufstellung kann jedoch grundsätzlich nicht vorgegriffen werden. Der ordnende Rahmen der Bauleitplanung ist so auszugestalten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde unter Beachtung der Anforderungen eines gerechten Ausgleichs sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen. Beschlüsse des Ortsbeirates finden deshalb zwar ebenfalls Eingang in den Abwägungsprozess, sind jedoch mit anderweitigen Nutzungs- und Schutzansprüchen gegeneinander abzuwägen. Dieser Abwägungsprozess klärt, welchen Belangen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden muss.

Im Bereich der "Alten Mülldeponie" ist zum Teil Wald vorhanden. Es handelt sich zudem um eine Altlastenverdachtsfläche. Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Alten Spreewaldbahnhof", welcher an dieser Stelle bereits Wohnbaufläche festsetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am alten Spreewaldbahnhof" der Gemeinde Sielow/Žylow aus dem Jahr 1993 sah ursprünglich die Entwicklung von 300 bis 400 Wohneinheiten vor. Am 28.04.2021 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel war die Reduzierung der dortigen Wohnbaupotentiale zugunsten einer ortsbildverträglichen Entwicklung. 80 bis 100 Wohneinheiten sollen mit dem Änderungsverfahren festgesetzt werden. 2023 wurde ein Planungsbüro mit der entsprechenden Planungsleistung beauftragt. Im Ergebnis wird im 02. FNP-Entwurf eine maximal zweireihige Wohnbaufläche an dieser Stelle dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1046-02 eingereicht am: 08.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der Offenlegung des aktuellen FNP-Entwurfes ist uns aufgefallen, dass Flächen, die der Ortsbeirat Sielow bereits beschlossen hatte und mit dem Bereich Stadtentwicklung abgestimmt wurden, nicht als Bauflächen im FNP ausgewiesen/berücksichtigt sind. Ich sende Ihnen anbei den Beschluss des OBR Sielow vom 30.08.2022, welchen wir anschließend auch im Bereich Stadtentwicklung vorgestellt haben. Wir bitten insbesondere die Flächen unter der Nr. 4) Gartengrundstück Drogan (Seite 8-9) als Baufläche im FNP auszuweisen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen sehr gern unter XXXXXXXXXXXX zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXX

Geschäftsführerin XXX XXXXXXXX GmbH XXXXXXXX XXXXX XX 03099 Kolkwitz

E-Mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Web: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es hat zwar Erörterungsgespräche des Ortsbeirates Sielow/Żyłow mit dem Fachbereich Stadtentwicklung zu eigenen Entwicklungsvorstellungen im Vorfeld gegeben. Dem Abwägungsprozess innerhalb der Flächennutzungsplan-Aufstellung kann jedoch grundsätzlich nicht vorgegriffen werden. Der ordnende Rahmen der Bauleitplanung ist so auszugestalten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde unter Beachtung der Anforderungen eines gerechten Ausgleichs sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen. Beschlüsse des Ortsbeirates finden deshalb zwar ebenfalls Eingang in den Abwägungsprozess, sind jedoch mit anderweitigen Nutzungs- und Schutzansprüchen gegeneinander abzuwägen. Dieser Abwägungsprozess klärt, welchen Belangen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden muss.

Die Fläche ist Bestandteil der Kleingartenanlage (KGA) "Kieferneck Sielow", welche nach Bundeskleingartengesetz zu beurteilen ist. Im Kleingartenentwicklungskonzept (2012), welches durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wurde diese Anlage als sogenanntes "Beobachtungsgebiet" eingestuft. Als Beobachtungsgebiete wurden die KGA angesehen, die zwar weniger Vorteile und auch einige relevante Nachteile aufweisen, aber auf Grund der hohen Nachfrage bisher kaum Leerstand zu verzeichnen ist. Gegenwärtig findet die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes statt. In diesem Zusammenhang werden die Anlagen einer erneuten Bewertung unterzogen. Bei einer baulichen Entwicklung besteht ein Planerfordernis und die Zufahrt zu den nördlich gelegenen, verbleibenden Kleingärten ist in jedem Fall zu sichern. Im 02. FNP-Entwurf wird in Abstimmung mit dem Ortsbeirat eine Wohnbaufläche für diesen Teilbereich dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1047-01 eingereicht am: 17.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Guten Tag,

Mein Name ist XXXXXXXXXXXX. Ich bin Studienreferendar am Studienseminar Cottbus und schließe meine Lehramtsausbildung im Sommer 2024 ab. Eigentlich habe ich vor, in Cottbus oder im SPN-Kreis als Pädagoge zu arbeiten, die ja mehr denn je vor allem in ländlichen Gebieten benötigt werden. Auch meinen Lebensmittelpunkt möchte ich mit einem Haus in der Stadt Cottbus einrichten und eine Familie gründen. Leider habe ich bisher noch kein bezahlbares Bauland gefunden. Hier mein Anliegen:

Meine Eltern Veronique und Toralf XXXXXX besitzen in Cottbus-Kahren (Flur 1) das Flurstück 1162, welches im FNP nicht als Bauland ausgewiesen ist, jedoch sich in allen Belangen hervorragend als Bauland anbietet (Zufahrt rechtlich regelbar über das Flurstück 616 meiner Eltern) und für junge Menschen bezahlbar ist.

Eine entsprechende Änderung im FNP Cottbus (Flurstück 1162 als Bauland freigeben) würde ich begrüßen und es würde auch die Stadtpolitik in Hinblick auf die zukünftigen Herausforderungen der Stadt realitätsnah und glaubwürdig erscheinen lassen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Die Einbeziehung der Fläche in die bestehende Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1048-01 eingereicht am: 17.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für die Möglichkeit Hinweise zum Flächennutzungsplan CB zu geben. Nach der Sichtung möchte ich das hiermit gerne tun:

Laut Umwelt- und Landschaftsplan der Stadt Cottbus sollen vorhandene Grün- und Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Wenn sie baulich genutzt werden sollen, müssen Ersatzmaßnahmen her. Die Barackenstadt (Straße der Jugend/Blechenstraße) liegt im grünen Ring der Stadt das Gelände. Hier hat Cottbus seine kühlende Luftleitbahn "Frischluftschneise". Wird diese Schneise unterbrochen, z.B. durch Bebauung, lässt sich das NICHT durch Ersatzmaßnahmen "heilen". Die Bebauung der Barackenstadt finde ich deshalb falsch. Eine Nutzung der Barackenstadt als "grüne Lunge" sollte unbedingt erhalten bleiben.

Es gibt im Umfeld einige Brachen (ohne Bäume oder Grünland) die eher für die Bebauung (z.B. eine Schule) herangezogen werden sollten, z.B. die Nord-West-Ecke der Kreuzung Straße der Jugend/Stadtring oder auf der Brache zwischen Bautzner Straße und Straße der Jugend (nahe Gladhouse).

Freundliche Grüße – XXXXXXX XXXX 17.02.2024

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der in der Historie bebaute Standort, daher auch die umgangssprachlich genutzte Bezeichnung "Barackenstadt", ist ein wichtiges Flächenpotenzial für den Ortsteil Stadtmitte. Die ehemalige Barackenstadt ist ein Grundstück, welches im Innenstadtbereich gelegen eine der wenigen und damit wesentlichen Vorhalteflächen für die soziale Infrastruktur darstellt. Funktionen mit großem Freiflächenbedarf, wie z. B. eines Schulzentrums kommen hierfür in erster Linie in Frage. Entsprechend ist diese Fläche durchgehend, seit den Generalbebauungsplänen der DDR, über alle bisherigen Verfahrensstände in der Flächennutzungsplanung, einschließlich des aktuell rechtswirksamen FNP, als Baufläche dargestellt worden.

Durch eine den Beurteilungsparametern angepasste Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad, einer an der Frischluftschneise ausgerichteten Baukörperstellung, mit Fassaden- und Dachbegrünung, einem weitgehenden Erhalt an Großbaumbestand (vor allem der Allee und der Naturdenkmale) sowie der Anlage von Retentionsräumen zum Sammeln vor Ort anfallender Niederschläge mit anschließender vollständiger Versickerung ist es nach Einschätzung der Bauleitplanung durch-aus möglich, dem Dissens in der nächsten Planungsebene Abhilfe zu leisten. Hierfür sind in der Bebauungsplanung, vor allem aber in der Genehmigungsplanung in Bezug auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen innovative Ideenansätze gefragt. Für den Gemeinbedarf also u.a. Schule, Horte und Kitas ist es wichtig, wohnortnahe Angebote zu schaffen. Im Ortsteil Stadtmitte gibt es, neben der deutlich kleineren Fläche entlang der Bautzener Straße (ca. 4,4 ha), allerdings nur noch die Barackenstadt mit in etwa 18,6 ha. Für den Ortsteil Stadtmitte konnte von 2007 bis 2022 ein Einwohnerwachstum von 2.103 Personen bzw. ca. 24% verzeichnet werden. Eine weiterhin positive Dynamik ist abzusehen. Die Bevölkerungsvorberechnung (2024) geht von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung bis 2040 im Szenario „Boomtown“ von 2.209 Einwohnern aus. Entsprechend wichtig ist es, die Gemeinbedarfsfläche „Barackenstadt“ zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vor anderweitigen Nutzungsansprüchen zu schützen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1049-01 eingereicht am: 18.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Dem vorliegenden Entwurf widerspreche ich aus mehreren Gründen:

1. Der Entwurf des Flächennutzungsplans widerspricht für den Ortsteil Sielow dem von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2017 verabschiedeten Ortsteilentwicklungskonzept. Dieses stellt für Sielow fest: "Durch das enorme Wachstum in der Vergangenheit besteht heute ein erhöhter Integrationsaufwand, baulich und auch sozial." Zumindest baulich hat sich nichts geändert, insbesondere der Zustand der Ortsdurchfahrt, in weiten Teilen ohne Fuß- bzw. Radweg birgt bereits jetzt Risiken, die mit weiterem Zuzug steigen (vgl. S 213 OEK). Das OEK sah für den Riese-Weg bzw. die Sriesower Straße je 10 WE vor, nicht jedoch die jetzt geplante Erweiterung der Wohnbebauung. Grundsätzlich sieht das OEK eine "behutsame Flächenentwicklung auf vorhandenen Flächenpotentialen im Siedlungsgefüge oder Betrachtung der Ortsränder und deren Arrondierung" vor. Dies ist mit dem vorliegenden Entwurf nicht gegeben.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ausschlaggebend für die quantitative Bemessung von Wohnbauflächen in einem Ortsteil ist in erster Linie die kommunale Bevölkerungsvorausberechnung die zuletzt 2024 aktualisiert wurde.

Für den Ortsteil wird im Szenario „Boomtown“ mit einer Realisierung von ca. 190 zusätzlichen Wohneinheiten bis 2040 gerechnet. Neben der Absicherung der errechneten Bedarfe sind zudem die Entwicklungsvorstellungen der Einwohner sowie des Ortsbeirates in die Abwägung mit einzustellen. Der ordnende Rahmen der Bauleitplanung ist dabei so auszugestalten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde unter Beachtung der Anforderungen eines gerechten Ausgleichs sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen.

Das Ortsteilentwicklungskonzept stammt aus dem Jahr 2017. Inzwischen haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert, indem z. B. der Strukturwandel aktiv zu gestalten ist. Es sollen wirtschaftliche Projekte gezielt gefördert werden, so dass neue Arbeitsplätze entstehen. Das Wachstum soll damit vorangetrieben, die soziale Infrastruktur ausgebaut werden, um wichtige Perspektiven für unsere Region und die hier lebenden Menschen zu schaffen. Dies bedeutet auch einen Mehrbedarf an Wohnbauflächen, der in der Stadt Cottbus abgesichert werden muss. So wurden wohnbauliche Entwicklungsoptionen auch für Sielow/Żyłow untersucht und u.a. mit dem Ortsbeirat besprochen. Konsens bestand dabei darüber, angemessene Entwicklungsoptionen zur Schaffung neuer Wohneinheiten auch für Sielow/Żyłow im FNP-Entwurf vorzusehen. Das sollte überwiegend straßenbegleitend erfolgen.

Der Flächennutzungsplan weist grundsätzlich keine konkreten Wohneinheits-Zahlen aus. Er stellt lediglich die Art der baulichen Nutzung dar. Westlich der Sriesower Straße: Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am alten Spreewaldbahnhof" der Gemeinde Sielow/Żyłow aus dem Jahr 1993 sah ursprünglich die Entwicklung von 300 bis 400 Wohneinheiten vor. Am 28.04.2021 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel war die Reduzierung der dortigen Wohnbaupotentiale zugunsten einer ortsbildverträglichen Entwicklung. Bis Ergebnisse aus diesem Verfahren vorliegen, verbleiben die Darstellungen des 01. FNP-Entwurfs, die bereits eine entsprechende Reduzierung der Wohnbauflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am alten Spreewaldbahnhof" beinhalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1049-02 eingereicht am: 18.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2. Der aktuelle Ausbaugrad der Straßen "Am Birkenhain", "Zur Spreeaue" und "Gulbener Weg" lässt die geplante Wohnbebauung im Bereich Gulbener Weg/Striesower Straße nicht zu. Begegnungsverkehr ist bereits jetzt ohne auszuweichen nicht möglich. Mit der geplanten Wohnbebauung ist vor allem mit einem Aufkommen von Fußgängern, Radfahrern und PKWs zu rechnen, den die vorhandenen Straßen nicht oder nur mit weiteren Risiken für die Verkehrsteilnehmer bewältigen können.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.) Der Belang berührt nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Flächennutzungsplan gibt nur die Art der beabsichtigten Bodennutzung vor, in diesem Fall Wohnbaufläche. Er stellt somit u. a. bauliche Entwicklungspotenziale dar, welche erst noch in der Folge planungsrechtlich zu untersetzen sind. Dies erfolgt z.B. im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Ausbaugrad einer Straße wird in diesem Zusammenhang überprüft und ggf. angepasst. Sollten also die angesprochenen Flächen bebaut werden, so sind in der Folge weitere planungsrechtliche Klärungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsebene erforderlich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1049-03 eingereicht am: 18.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

3. Zwischen dem geplanten Gebiet Striesower Straße und dem gewachsenen Dorf liegt der Dorfgemeinschaftsplatz, der für Veranstaltungen genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass analog zum Biergarten am ehemaligen Gasthof Sielow über kurz oder lang nach der Bebauung aufgrund von Lärmbelästigungen bzw. Beschwerden der Anwohner am Dorfgemeinschaftsplatz keine Veranstaltungen mehr möglich sein werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es wird angenommen, dass sich die Stellungnahme auf die straßenbegleitende Wohnbaufläche östlich der Striesower Straße bezieht. (Planfläche Si W 6). Der Dorfgemeinschaftsplatz ist im FNP-Entwurf als Grün- und Freiflächen mit dem Symbol "Spielplatz" am Rodelberg dargestellt. Weiter südlich ist landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Sollte die angesprochene Planfläche bebaut werden, so sind weitere planungsrechtliche Klärungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsebene erforderlich. So würde im Rahmen eines Bebauungsplanes u.a. auch die Verträglichkeit hinsichtlich der Immissionen i.d.R. über Gutachten geklärt werden.

Im Übrigen handelt es sich hier entgegen der Situation am ehemaligen Gasthof in Sielow/Żyłow nicht um eine dauerhaft zu erwartende "Lärmbelästigung", ausgehend vom Dorfgemeinschaftsplatz, sondern jeweils um eine Sondersituation, welche i. d. R. pro Veranstaltungsereignis eine Einzelgenehmigung auf Sondernutzung erforderlich macht. Schon jetzt sind in der Umgebung Wohngebäude vorhanden, welche diesen Sondernutzungen bereits ausgesetzt sind. Eine zusätzliche straßenbegleitende Bebauung entlang der Striesower Straße würde diese Situation nicht ändern. Daher ist das aufgeführte Argument der heranrückenden Wohnbebauung nicht ausreichend, um die bauliche Entwicklung an dieser Stelle zu unterbinden. Die straßenbegleitende Bebauung östlich der Striesower Straße ist in südlicher Fortführung der angedachten Wohnbebauung vom gegenwärtigen Garagenstandort aus städtebaulich durchaus sinnvoll. Eine beidseitige Bebauung einer innerhalb der Ortslage befindlichen Straße ist auch wirtschaftlich sinnvoll, zumal die Striesower Straße ohnehin erstmalig hergestellt werden muss, um weitere Wohnraumbedarfe in diesem Bereich zulassen zu können. Die angrenzende Bebauung am M.-Riese-Weg wurde bereits im Ortsteilentwicklungskonzept (2017) dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1050-01 eingereicht am: 15.12.2023
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Die XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX GmbH arbeitet an der Entwicklung eines Wohnstandortes in Cottbus, in der Dahlitzer Straße. Die Bevollmächtigung der XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX GmbH durch den Grundstückseigentümer ist mit der Anlage 1 versichert. Der Entwicklungsstandort befindet sich in Cottbus, Gemarkung Brunschwig, Flur 040, überplant werden Teile der Flurstücke Nr. 110; 111, straßenbegleitend. Die Gesamtfläche beider Flurstücke beträgt 27.979m², sie sind momentan hauptsächlich durch kleingärtnerische Nutzung geprägt, wobei Teil-Flächen brach liegen und keiner aktiven Nutzung zugeführt wurden.

Der Standort ist im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, in der Fassung vom 07.02.2022, straßenbegleitend in einer Breite von ca. 100m und einer Tiefe von ca. 50m als Wohnbaufläche in der Farbe rot markiert (siehe Zeichenerklärung). Somit ist die straßenbegleitende Gesamtfläche von ca. 5.400m² nach § 34 BauGB Abs 1 Abs. 3a Pkt.2 & 3 im Grundsatz als Wohnbaufläche bebaubar. (Verweis auf Anlage 2) Im veröffentlichten Planentwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus ist die vorbenannte Fläche von der Nutzungsart Wohnbaufläche in die Nutzungsart Grün- und Freifläche geändert.

Im Auftrag und Namen des Grundstückseigentümers der Flurstücke 110 & 111, Herrn XXXXXXXXXXXXXXXX und in eigenem Interesse widersprechen wir dem aktuellen Planungsentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus, in Bezug auf die vorbenannte teilweise Änderung der Nutzungsart der Flurstücke 110 & 111 von Wohnbaufläche in Grün und Freiflächen und fordern die Beibehaltung der jetzt vorhandenen Nutzungsschablone für beide Flurstücke.

Begründung: Ziele der Standortentwicklung

1. Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in einem ortstypisch geprägtem Wohnumfeld.
2. Neuordnung & Neuanlage des verwahrlosten straßenbegleitenden Anschlussareals.
3. Schallschutzfunktion durch die entstehenden Gebäude für die Kleingärtner in der Gartenanlage.
4. Schaffung von ausreichend Stellplatzflächen für die Gartenanlage

Der Standort ist wohntypisch geprägt und für eine Wohnbebauung, insbesondere für die Bebauung mit Wohnungen prädestiniert. In der Dahlitzer Straße Nr. 13 wurde in den vergangenen Jahren, ebenfalls straßenbegleitend zur Dahlitzer Straße, ein dreigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten errichtet.

Innerhalb unseres Standortentwicklungsvorhabens werden die vorbenannten straßenbegleitenden Teilflächen aus den bestehenden Flurstücken mittels Vermessung herausgetrennt, um dann für die Bebauung mit Wohnungen, die hauptsächlich zur Vermietung vorgesehen werden, genutzt werden zu können. Die zur Umsetzung benötigte Fläche beträgt ca. 4.000m².

Die verbleibenden Flächen von ca. 24.000m² werden weiterhin als Kleingartenanlage und als Naherholungsfläche genutzt. Umstrukturierungen innerhalb der Kleingartenanlage sind aufgrund der vorhandenen Brachflächen möglich. Wir bitten aufgrund der vorbenannten Begründung um Änderung des Entwurfs in die Fassung des jetzt rechtskräftigen FNP.

XXXXXXXXXXXXXXXXX Geschäftsführer XX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX GmbH XXXXXX XXXXX XXXXX XX 03046 Cottbus

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bereits straßenbegleitend als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund gestiegener Flächenbedarfe infolge des Strukturwandels soll dem Hinweis Rechnung getragen werden, indem im FNP-Entwurf die Wohnbaufläche straßenbegleitend dargestellt wird. Die Kleingartenanlage ist eine Anlage gemäß Bundeskleingartengesetz. Die Fläche ist als Außenbereich zu bewerten, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Umnutzung als Wohnbaufläche erforderlich ist. Eine Inanspruchnahme von Teilen der Kleingartenanlage ist nur unter Einhaltung der Anforderungen des BKleingG möglich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1051-01 eingereicht am: 19.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von mir in der Karte gekennzeichnete Fläche ist im derzeitigen rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grün- und Freiflächen (Kleingärten) ausgewiesen. Laut Auskunft der Fachbereiche 66 und 63 der Stadt Cottbus liegen die zur Gemarkung Ströbitz, Flur 35 gehörenden Flurstück 320 und 321 baurechtlich vollständig im Außenbereich. In den Jahren 1991 - 2009 genehmigte die Bauordnung der Stadt Cottbus mehrere Nutzungsänderungen und Nutzungserweiterungen, welche aus meiner Sicht baurechtlich zumindest fragwürdig sind.

Meine Frage ist, soll durch die im Entwurf des FNP dargestellte Nutzungsänderung einer Teilfläche des entsprechenden Bereiches in Gemischte-Bauflächen nachträglich Baurecht geschaffen werden?

Durch die Firma Buchwald Garten- und Landschaftsbau GmbH kam es im Jahr 2020 zu einer Nutzungsänderung bzw. Nutzungserweiterung, es werden in großem Umfang pflanzliche Abfälle bearbeitet (zerkleinert, kompostiert usw.), dies erfolgt vorwiegend im nördliche Bereich der betreffenden Flurstücke. Meiner Meinung nach verstoßen die durchgeführten Arbeiten gegen die Festlegungen einschlägiger Gesetze und Verordnungen (z.B. KrWG, BbgAbfBodG, AbfKompVbrV) und nicht zuletzt gegen die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Cottbus.

Meine Nachfragen, ob die Firma dafür eine Genehmigung besitzt, blieben bedauerlicherweise unbeantwortet bzw. man erklärte sich als nicht zuständig.

Auf meine OB-Beschwerde vom **26.05.2023** habe ich leider auch noch keine Antwort erhalten.

Von der enormen Verschlechterung der Wohnqualität sind mehrere Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft Geschwister-Scholl-Straße 1 - 5 betroffen und es liegen auch mehrere Anzeigen bei der Stadt Cottbus vor.

Um eine weitere Verschlechterung der Wohnqualität in der Wohnanlage Geschwister-Scholl-Straße 1 - 5 zu verhindern, möchte ich Sie bitten, die Änderung der Nutzung in Gemischte-Bauflächen zu überdenken bzw. nur im südlichen Bereich des Flurstücks 321 (bis Höhe ehemaliger Getränkemarkt) zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXX XXX XX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Firma Buchwald ist bereits seit Langem auf diesem Standort gewerblich tätig. Es liegen für die Nutzungen entsprechende Genehmigungen vor (Mosterei, Gartenbau), welche das Vorhaben im Außenbereich legitimieren. Ob die ausgeführten Tätigkeiten den gemeldeten bzw. genehmigten Zulassungen entsprechen, kann an dieser Stelle nicht geprüft werden, da die Planungsebene eine Tiefenprüfung nicht beinhaltet. Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung rechtswirksam geregelt, nicht deren Ausgestaltungsspielraum. Insofern ist der Hinweis nicht FNP-relevant. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er regelt hingegen nicht, wo der Innenbereich endet und welche Vorhaben sich im Außenbereich befinden. Diese Einschätzung erfolgt tagesaktuell anhand der vorhandenen Bestandsnutzungen. Insofern wird mit dem Flächennutzungsplan kein nachträgliches Baurecht geschaffen. Er soll aber aufzeigen, welche Entwicklungsziele die Gemeinde zukünftig an dieser Stelle verfolgt. In diesem Fall ist

beabsichtigt, die Fläche künftig einer gemischten Nutzung zuzuführen, in welcher anteilig Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig wären. In Mischgebieten sind Grenzwerte für Lärm einzuhalten, so dass mit dieser potenziell möglichen Entwicklung auch das Umfeld davon profitieren würde. Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es jedoch einen Bestandsschutz, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde. Solange die Bestandsnutzung weiter verfolgt wird, ist eine Umnutzung der Fläche in eine gemischte Baufläche nicht möglich. Für diese Umnutzung ist in der Regel ein verbindliches Planverfahren erforderlich, wozu es Öffentlichkeitsbeteiligungen geben wird, zu denen man sich mit entsprechenden Hinweisen in das Verfahren einbringen kann.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1052-01 eingereicht am: 19.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Widerspruch zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Planfassung (Stand 14.07.2015) im Verfahren der öffentlichen Auslegung/ Bürgerbeteiligung ab 08.01.2024 der Stadt Cottbus. Die in dem FNP-Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden verschriftlichten Ausführungen in der Anlage 9 basieren teilweise auf Anträgen aus dem Jahre 2017. Diese Ausführungen spiegeln nicht mehr die neuen Bedürfnisse, welche durch den Strukturwandel in der Lausitz entstanden sind, wieder. Die Erfordernisse; Nachfragen an Bauland für die Ortslage Willmersdorf sind der aktuellen Situation anzupassen. Gegen diese Abwägung lege ich daher Widerspruch ein.

Antrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus

Der Strukturwandel macht es erforderlich, Flächen für Wohnbebauung zu qualifizieren, um zukünftiges Wachstum in der Ortslage zu ermöglichen. Aufgrund der veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen, der demografischen Veränderungen und der angestrebten wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Entwicklung in Cottbus/Chóśebuz müssen die Zielvorstellungen an die künftig zu erwartende, städtebauliche Entwicklung auch im Stadtteil Willmersdorf angepasst werden. Dabei ist die Entwicklung von Willmersdorf als Anrainer des Cottbuser Ostsees zwingend mit in die Betrachtung einzubeziehen.

Ich beantrage die Umwandlung eines Teiles meiner Waldfläche in der Flur 2 Flurstück 153 Ortslage Willmersdorf am Saspower Weg als Baufläche im FNP auszuweisen, gemäß Skizze 1. Der beantragte Bereich ist vom Saspower Weg voll zugänglich, Wald ist in diesen beantragten Bereich teilweise nicht mehr vorhanden, und es liegen alle Medien dort an. Die Teilfläche stellt eine temporäre Folgeerweiterung zum benachbarten Flurstück 371 dar, welches gerade neu überbaut werden soll. Siehe Anlage 2.

Als Flächenersatz ist es mir zusätzlich möglich, in der Gemarkung Willmersdorf Grünland für den in Anspruch genommenen Wald zur Verfügung zu stellen z.B. Flurstück FS 18 von 7771m² und FS 339 von 1949m². Hierzu gab es bereits ein Gespräch mit der BFU Cottbus, welche solche Maßnahmen begleiten und umsetzen können.

XXXXXXXXXXXXXXXX 03053 CB-XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Waldfläche zählt laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus-Nord" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1054-01 eingereicht am: 20.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Widerspruch zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Planfassung (Stand 14.07.2015) im Verfahren der öffentlichen Auslegung/ Bürgerbeteiligung ab 08.01.2024 der Stadt Cottbus

Die in dem FNP-Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden verschriftlichten Ausführungen in der Anlage 9 basieren teilweise auf Anträgen aus dem Jahre 2017. Diese Ausführungen spiegeln nicht mehr die neuen Bedürfnisse, welche durch den Strukturwandel in der Lausitz entstanden sind, wieder. Die Erfordernisse & Nachfragen an Bauland für die Ortslage Willmersdorf sind der aktuellen Situation anzupassen. Gegen diese Abwägung lege ich daher Widerspruch ein.

Antrag zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus

Der Strukturwandel macht es erforderlich, Flächen für Wohnbebauung zu qualifizieren, um zukünftiges Wachstum in der Ortslage zu ermöglichen. Aufgrund der veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen, der demografischen Veränderungen und der angestrebten wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Entwicklung in Cottbus/Chósebuz müssen die Zielvorstellungen an die künftig zu erwartende, städtebauliche Entwicklung auch im Stadtteil Willmersdorf angepasst werden. Dabei ist die Entwicklung von Willmersdorf als Anrainer des Cottbuser Ostsees zwingend mit in die Betrachtung einzubeziehen.

Ich beantrage die Umwandlung eines Teiles meiner Waldfläche in der Flur 2 Flurstück 153 Ortslage Willmersdorf am Saspower Weg als Baufläche im FNP auszuweisen, gemäß Skizze 1. Der beantragte Bereich ist vom Saspower Weg voll zugänglich, Wald ist in diesen beantragten Bereich teilweise nicht mehr vorhanden, und es liegen alle Medien dort an. Die Teilfläche stellt eine temporäre Folgeerweiterung zum benachbarten Flurstück 371 dar, welches gerade neu überbaut werden soll. Siehe Anlage 2.

Als Flächenersatz ist es mir zusätzlich möglich, in der Gemarkung Willmersdorf Grünland für den in Anspruch genommenen Wald zur Verfügung zu stellen z.B. Flurstück FS 18 von 7771m² und FS 339 von 1949m². Hierzu gab es bereits ein Gespräch mit der BFU Cottbus, welche solche Maßnahmen begleiten und umsetzen können.

XXXXXXXXXXXXXXXX 03053 CB- XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Waldfläche zählt laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus-Nord" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1055-01 eingereicht am: 20.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ich beantrage die Umwidmung des FS 1386 der Flur 4 in der Gemarkung Sielow in Bauland. Die beidseits liegenden FS sind seit mehreren Jahren bebaut. Lt. Bescheid zur Grundsteuerreform liegt das FS im Einzugsbereich des Bodenrichtwertes von 100,00 €/m² und ist Rohbauland(50,00 €/m²). Dadurch steigt die Grundsteuer B auf 197,90 €, was ein Vielfaches der bisherigen Grundsteuerbetrages ist. Im Informationsportal Grundstücksdaten des Landes Brandenburg ist es auch mit dem Bodenrichtwert von 100,00 € m² für baureifes Land mit der Nutzungsart gemischte Baufläche ausgewiesen. Meine bisherigen Stellungnahmen wurden dahingehend abschlägig beschieden, daß sich das FS in eine zusammenhängenden Waldgebiet befindet. Im Januar wurde das Flurstück 445 in der Flur 5 der Gemarkung Sielow abgeholzt, um dort angeblich Eigenheime zu errichten. Das FS ist Teil eines zusammenhängenden Waldstücks und ist im aktuellen Flächennutzungsplan auch als Wald ausgewiesen. Auf welcher Grundlage wurde die Abholzung genehmigt?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es handelt sich bei diesem Grundstück um eine bestehende Waldfläche im Außenbereich. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurde die Fläche als Wald dargestellt. Somit handelte es sich zu keinem Zeitpunkt um Rohbauland und auch noch nie um eine gemischte Baufläche. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Bodenrichtwertzonen enthalten zudem keine Aussagen über das tatsächliche Bauplanungsrecht. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden. Die in den Bodenrichtwertzonen vorgenommenen Abgrenzungen zwischen dem Innen- und Außenbereich sind unverbindlich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1056-01 eingereicht am: 21.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich die Änderung des Flächennutzungsplans des Cottbuser Stadtteils Gallinchen in der Fassung der 1. Änderung vom September 2002 im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB für die Flurstücke Nr. 1148 und Nr. 2320 (ehem. 830) auf der Flur 001 der Gemarkung Gallinchen, welche sich aktuell in meinem Eigentum befinden (s. Lageplan im Anhang oder Geoportal).

Ich beantrage im Konkreten die Umwidmung der genannten Flächen in eine „gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Die Grundstücke sind im aktuellen rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Gallinchen als "Flächen für Wald" (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) ausgewiesen.

Begründung zur Änderung:

Auf den Grundstücken beabsichtige ich eine Wohnraumentwicklung in Form von Stadthäusern und einer Mischnutzung mit Gewerbe vorzunehmen. Damit soll gleichsam eine städtebauliche Definition des südlichen Ortseingangs geschaffen werden. Das ausführliche städtebauliche Konzept liegt diesem Antrag zu Ihrer Einsicht bei (s. Anhang). Angesichts des wachsenden Bedarfs an Wohnraum in unserer Region ist in der geplanten Maßnahme eine wichtige Möglichkeit gegeben, diesem Bedarf gerecht zu werden. Die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen kann einen wertvollen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung leisten und gleichzeitig das Angebot an Wohnraum erhöhen. In bereits getätigten Gesprächen mit der Stadt Cottbus am 13.09.2022 wurde herausgestellt, dass es sich bei der Waldnutzung der Grundstücke um eine bewusste Abstandsfläche zwischen der südlichen Gewerbefläche und der nördlichen Wohnbebauung handelt, welche sich zwar im Innenbereich befindet, jedoch als Außenbereich definiert ist. Im Rahmen der von mir angestrebten Entwicklung ist dieser Umstand zu ändern.

Im Baumbestand befinden sich viele kranke und trockene Bäume. Der starke Borkenkäferbefall, der in den letzten drei Jahren zur Fällung von mehr als 50 Bäumen geführt hat, verdeutlicht die Notwendigkeit, das betroffene Gebiet neu zu bewerten und sinnvoll zu nutzen. Durch die Umnutzung der Fläche kann ein neuer, positiver Impuls gesetzt werden, der auch der allgemeinen Umweltqualität zugutekommt. Mit der Zeit wird demgemäß die von vier Verkehrsstraßen umgebende Waldfläche die ausgewiesene Funktion voraussichtlich verlieren.

Besonders hervorzuheben ist dabei jedoch mein Bestreben, die Bebauungsfläche zu minimieren und soweit möglich die noch gesunden Bäume in die neuen Gartenlandschaften zu integrieren. Dieser Ansatz fördert die Nachhaltigkeit des Projekts und trägt dazu bei, den Charakter der Umgebung zu bewahren. Das Aufgreifen des Umgebungscharakters durch die geplante Einbindung von Gewerbeeinheiten und Einfamilienhäusern spricht für eine durchdachte Planung, die auf eine harmonische Integration in die bestehende Umgebung abzielt. Dieser Ansatz unterstützt die Schaffung eines lebendigen und attraktiven neuen Quartiers.

Der Hauptlärmpegel entwickelt sich zu bestimmten Tageszeiten im Kreuzungsbereich Gallinchener Hauptstraße und Schorbuser Weg. Abstand und Dichte der Waldfläche sind zu gering, um für die Wohnbebauung eine lärmdämmende Wirkung zu erzielen (vgl. Humberg GmbH: *Bäume als Lärmschutz: Geht das – und mit welcher Bepflanzung?* 07.07.2022). Die von mir beabsichtigte dichte Mischnutzung am Kreuzungsbereich würde eine effektivere und nachhaltige Wirkung erzielen. Die

Lärmdämmung der Gebäude selbst würde technisch am Haus erfolgen. Die Lärmentwicklung entlang des Schorbuser Weg ist unerheblich.

Der Siedlungsraum entwickelte sich bereits jenseits der genannten Grundstücke nach Westen und Süden und insbesondere nach Osten weiter. Im Sinne einer kompakten Stadtentwicklung ist es daher angezeigt, vorhandene Flächenpotentiale im Stadtraum zu nutzen und zu verdichten, um für den Wohnraumbedarf neue Angebote zu schaffen und städtebauliche Schlüsse zu ermöglichen. Außenbereichseinschlüsse, wie sie die genannten Grundstücke darstellen, können nicht im Sinne dieser Zielsetzung sein. Die Festlegung einer Mischbaufläche für die Grundstücke ermöglicht darüber hinaus den Übergang zwischen der Gewerbebaufläche im Süden und der Wohnbaufläche im Norden. Im Raum Teling/ Frauendorfer Straße findet sich bereits eine vergleichbare Situation in unmittelbarer Nähe.

Abschließend möchte ich betonen, dass die geplante Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Gallinchen eine Chance darstellt, auf aktuelle Herausforderungen wie den Mangel an Wohnraum angemessen zu reagieren.

Ich bitte Sie daher, meine Ausführungen in Ihre Abwägungen einfließen zu lassen und verbleibe mit der Bitte um baldige Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen XXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der betroffene Wald ist laut Kartierung des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Lärmschutzwald klassifiziert. Damit unterliegt der Lärmschutzwald gemäß § 12 des Landeswaldgesetzes einem besonderen Schutz. Eine Darstellung der bestehenden Waldfläche als Baufläche ist nicht zu rechtfertigen, da sich die zugrunde liegenden Abwägungskriterien nicht verändert haben. Die angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen haben nach wie vor einen Anspruch auf Lärmschutz, welcher ausgehend von der Bundesstraße B 97 als auch ausgehend vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet verursacht wird. Die Erweiterung der Fläche als Wohn- bzw. gemischte Baufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Zudem erfordern weder Gründe des Gemeinwohls eine Umwandlung der Waldfläche noch geht mit der Versagung der beabsichtigten Umnutzung eine beabsichtigte Härte einher.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1057-01 eingereicht am: 21.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

1. Das Vorhaben gegenüber unserer Wohnung durch die Firma XXXXXXXX ist für uns eine große Belastung und Herausforderung. Seit 2020 haben wir als direkte Anwohner der Scholl Str. XX Belastungen durch Lärm und Schmutz, auch am Wochenende. Bisherige Beschwerden über den Märker und die Stadtverwaltung waren ohne Erfolg. Wir bitten dringend die Sachlage erneut zu prüfen, so ist das kein haltbarer Zustand.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung geregelt, nicht deren Ausgestaltungsspielraum. Die Überprüfung der Legitimität einzelner Bestandsnutzungen ist ebenso kein Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes. Die Stellungnahme wird daher zur Kenntnis genommen ist aber nicht abwägungsrelevant.

Zum Sachverhalt:

Das Unternehmen auf der südlichen Seite des Ströbitzer Landgrabens ist bereits seit Langem auf diesem Standort gewerblich tätig. Ob die dort ausgeführten Tätigkeiten den gemeldeten bzw. genehmigten Zulassungen entsprechen, kann im Flächennutzungsplan nicht geprüft werden, da die Planungsebene eine Tiefenprüfung nicht beinhaltet. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er soll aufzeigen, welche Entwicklungsziele die Gemeinde zukünftig an dieser Stelle verfolgt. In diesem Fall ist beabsichtigt, die Fläche künftig einer gemischten Nutzung zuzuführen, in welcher anteilig Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig wären. In Mischgebieten sind Grenzwerte für Lärm einzuhalten, so dass mit dieser potenziell möglichen Entwicklung auch das Umfeld davon profitieren würde.

Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es jedoch einen Bestandsschutz, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde. Solange die Bestandsnutzung weiter verfolgt wird, ist eine Umnutzung der Fläche in eine gemischte Baufläche nicht möglich. Für diese Umnutzung ist in der Regel ein verbindliches Planverfahren erforderlich, wozu es Öffentlichkeitsbeteiligungen geben wird, zu denen man sich mit entsprechenden Hinweisen in das Verfahren einbringen kann.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1058-01 eingereicht am: 21.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner im Heidering, 03044 Cottbus haben wir festgestellt, dass die bis dato als Wald ausgewiesene Fläche zwischen Heidering und Siedlung Nord im Entwurf FNP 2023 als Wohnbebauung ausgewiesen ist. Dies finden wir aufgrund mehrerer Themenschwerpunkte befremdlich. Zum einen ist dieser grüne Gürtel Ruhezone für diverse Vögel, Insekten, Kleinsäuger, er dient als Sauerstoffspender für die Stadt, kühlt die Temperaturen mikroklimatisch usw.. Begleitend möchte ich auf das Schreiben der Einwohnerinitiative und Interessengemeinschaft "Cottbuser Heide/Schmellwitz" und deren Inhalte/Einwendungen verweisen. Als weiteres Argument möchte ich die Initiative der Stadt Cottbus zum Thema "Schwammcity" anführen. Eine weitere Verdichtung bzw. Versiegelung von Flächen durch eine wie auch immer geartete Wohnbebauung nebst zugehöriger versiegelter Flächen wie Straßen, Wege, Parkplätze widerspräche doch diesem Ansatz.

Aus oben genannten Gründen stellen wir uns gegen eine Änderung der Ausweisung dieser Fläche gegenüber dem geltenden FNP und plädieren für die Erhaltung der Fläche als Wald. Vielleicht lässt sich in diesem Zuge auch eine Zusammenarbeit mit den Anrainern für die Umgestaltung/Pflege zu einem Mischwald aufleben lassen.

Mit freundlichen Grüßen, Michaela, Tobias und XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Waldfläche zählt laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als auch aus Gründen der Schutzwürdigkeit der wenigen verbliebenen Waldflächen im Stadtteil Schmellwitz kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Es besteht zudem ein enormes Interesse in der Bevölkerung zum Erhalt der Waldfläche, welchem mit der Änderung der Darstellung in Fläche für Wald gefolgt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1059-01 eingereicht am: 15.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Änderungswünsche FNP Gallinchen 15.02.24

I. Da Gallinchen ja ein Bürgerhaus bekommen soll und die Planungsmittel schon im Haushalt 2024 eingestellt sind, hat sich auch der Standort vom Feldweg 2 Fl. Stk. 1123 geändert in Friedensplatz Fl. Stk. 1978. Das Ortsentwicklungskonzept ist in Absprache mit Frau Limberg schon neubesprochen. Wir bitten dringend darum dies in der Darstellung im FNP zu berücksichtigen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Eine Entwicklung des Gemeinbedarfes kann auf der im FNP-Entwurf bereits dargestellten vorderen Teilfläche des Flurstückes 1978 erfolgen. Hier gibt es ausreichend Flächenpotenziale, um die Ortsteilbedarfe absichern zu können. Der hintere Grundstücksbestandteil ist Wald und ist als Außenbereich zu betrachten, welcher grundsätzlich vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Die Einbeziehung der hinteren Teilfläche in die bestehende Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieser Grundstücksteil Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - Fläche für Wald- dargestellt. Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Spreeaue südlich Cottbus" sowie teilweise im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, weshalb der hintere Teilbereich auch zukünftig nicht als Baufläche dargestellt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1059-02 eingereicht am: 15.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

II. In Anbetracht der Bedarfe an Wohnraum für den Strukturwandel in Cottbus und der Vorhaltung entsprechender geeigneter Fläche schlagen wir vor, zu prüfen ob das Flurstück 1146 an der Frauendorfer Str. von Wald in allgemeine Wohnbaufläche erfolgen kann. Ein geeigneter Investor ist vorhanden zur Bebauung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der betroffene Wald ist laut Kartierung des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Lärmschutzwald klassifiziert. Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Damit unterliegt der Lärmschutzwald gemäß § 12 des Landeswaldgesetzes einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. Eine Umwandlung der bestehenden Waldfläche in eine bauliche Nutzfläche ist nicht zu rechtfertigen, da sich die der Erklärung zugrunde liegenden Abwägungskriterien nicht verändert haben. Die angrenzenden bestehenden Wohnbauflächen haben nach wie vor einen Anspruch auf Lärmschutz, welcher ausgehend von der Bundesstraße B 97 als auch ausgehend vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet verursacht wird. Die Erweiterung der Fläche als Wohn- bzw. gemischte Baufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1059-03 eingereicht am: 15.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

III. Das gleiche würde das Flurstück am Schorbuser Weg betreffen zwecks Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche Flurstück 1148 auch hier gibt es bereits einen Investor.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Nördlich und südlich angrenzend wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne aufgestellt, welche die geordnete Bebaubarkeit entsprechend der beabsichtigten Nutzung regeln. Die Waldfläche hingegen wird laut Forstkartierung des Landes Brandenburg als Lärmschutzwald klassifiziert. Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können. Die Erweiterung der Fläche als Wohn- bzw. gemischte Baufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1060-01 eingereicht am: 07.12.2023
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bürgerverein Spremberger Vorstadt hat den Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2023 diskutiert und hat für den Bereich der Spremberger Vorstadt nur einen Einwand: Die Vergrößerung der Wohnbaufläche an der Welzower Straße auf Kosten der vorhandenen Grünfläche (Grabeland) lehnen wir nach wie vor ab. Für den übrigen Teil der Spremberger Vorstadt haben wir keine Einwände und stimmen dem Entwurf zu.

Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXXXXXXXX Tel. XXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße" (Spremberger Vorstadt/Grodkojske pśedměsto), sowie zur parallelen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Cottbus/Chóśebuz wurde am 31.05.2023 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Verfahren laufen entsprechend unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1061-01 eingereicht am: 17.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Betr: Widerspruch Entwurf FNP Lessingstraße, Gemarkung Brunschwig Flur 49, FS 92

Sehr geehrte Damen und Herren,

dass ein seit Jahrzehnten gewerblich genutztes und bebautes innerstädtisches Grundstück zur Grünfläche umdefiniert werden soll, ist schon ein außergewöhnlicher Vorgang. Dies um so mehr als die Aussagen der SV dazu teils lückenhaft, teils widersprüchlich, teils offensichtlich irrelevant sind.

1.) § 1a BauGB verlangt ausdrücklich, dass Möglichkeiten innerstädtischer Verdichtung und Baulücken Vorrang vor der Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete haben soll. Dazu haben bei der Erstellung des Entwurfes offenbar keine Abwägungen bezüglich des genannten Grundstücks stattgefunden, jedenfalls wurde mir auf Nachfrage dazu nichts gesagt.

Im Folgenden beziehe ich mich auf Aussagen aus dem Schreiben der SV vom 22. 9. 2023.

2.) Schon die Einordnung des Grundstücks Gemarkung Brunschwig Flur 49, FS 92 als Außenbereich ist günstigstenfalls die halbe Wahrheit. Tatsächlich handelt es sich um ein innerstädtisches, nur wenige hundert Meter vom Altmarkt entferntes, bebautes und seit über 70 Jahren gewerblich genutztes Grundstück. Die Nachbargrundstücke östlich (Lessingstraße) sind 4-5 geschossig bebaut, nach Süden reicht die mehrgeschossige Nachbarbebauung bis an die Grundstücksgrenze (FS 56, Lessingstraße 3), südwestlich (Berliner Straße) sind ebenfalls mehrgeschossige Gebäude mit Bebauung in zweiter und dritter Reihe, gegen die die Stadt offenbar keine Einwände hatte, und westlich (zwischen Erfurter Straße und Berliner Straße Stichstraße) schließt hinter den FSen 84 und 54 ebenfalls mehrgeschossige Bebauung an; auf dem Spielplatz westlich (FS 93) befinden sich diverse Aufbauten und das Gebäude Lessingstr 7 ist erst seit einer Grundstücksteilung nicht mehr unmittelbar zu FS 92 benachbart.

3.) Zu einer möglichen Beeinträchtigung nach § 35 Abs 3 Nr 5 heißt es: Der angrenzende Brunschwig-Park sei stadökologisch wertvoll. Wenn dem so ist, frage ich mich, warum das dem Park viel näher gelegene Grundstück FS 93, das sich im Besitz der Stadt Cottbus befindet, nicht längst dem Brunschwig-Park zugeschlagen und entsprechend gepflegt wurde. Stattdessen lässt die Stadt es verwildern und führt nicht einmal die laut Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Mindest-Pflegearbeiten regelmäßig durch. Es ist offensichtlich, dass hier mit zweierlei Maß gemessen wird.

Das hier diskutierte Grundstück hat nicht einmal eine gemeinsame Grenze mit dem Brunschwig-Park!

4.) Während die Stadt auf der einen Seite erklärt, die zum Schutz des Wurzelraums der Platanen erforderlichen Flächen (vielleicht ein- oder zweihundert Quadratmeter) müssten erst noch durch ein Gutachten geklärt werden, wird im Widerspruch dazu gleichzeitig versucht, das gesamte Grundstück (1500 Quadratmeter) einer sinnvollen Nutzung/Bebauung zu entziehen. Das ist offensichtlich unverhältnismäßig und damit rechtswidrig.

5.) Was hat der Hinweis, dass die Erschließung gesichert werden muss, beim FNP zu suchen? Wege- und Leitungsrecht sind grundbuchlich gesichert. Belange von Feuerwehr und Abfallentsorgung müssen natürlich geprüft und gesichert werden. Das ist offensichtlich bei jedem Bauvorhaben in zweiter Reihe so. Entsprechend wurde auch in unmittelbarer Nachbarschaft in der Berliner Straße bei der Bebauung in zweiter Reihe vorgegangen und dieses Vorgehen wird in Deutschland jedes Jahr tausende Male praktiziert. Was hat das mit dem Flächennutzungsplan zu tun??

6.) Der Hinweis auf den Bolzplatz muss ebenfalls überraschen. Natürlich mögen hier weitere Prüfungen erforderlich sein. Aber einer Bebauung in größerer Nähe in der Erfurter Straße/Berliner Straße stand

das doch auch nicht entgegen. Also was soll das hier und warum macht das eine Ausweisung von FS 92 als Grünfläche erforderlich?

7.) Den Hinweis auf den Denkmalschutzbereich 'Westliche Stadterweiterung' vermag ich nicht einzuordnen. Was soll damit begründet werden?

Laut kürzlich eingeholter Auskunft städtischerseits gehört das FS 92 nicht einmal zum Denkmalschutzbereich 'Westliche Stadterweiterung'.

8.) Was soll der Hinweis, der FNP sei nicht parzellenscharf? Wenn man beim Bauamt wegen eines konkreten Bauvorhabens anfragt, wird der FNP auf einmal doch parzellenscharf. Also was gilt nun??

9.) Wenn der Stadt so viel daran läge, das FS 92 dem Brunschwig-Park zuzuschlagen, warum hat sie es dann nicht käuflich erworben, als es von der Bahn öffentlich und vorab der Stadt Cottbus zum Kauf angeboten wurde?

10.) Das Vorgehen der Stadt steht ganz offensichtlich im Widerspruch zu allen öffentlichen Beteuerungen von Stadt, Land und Bund, sich für die Ausweisung von Bauland einzusetzen, um durch ein ausreichendes Wohnungsangebot einem weiteren Mietanstieg zumindest entgegen zu wirken.

11.) Ich hatte bei der Stadtverwaltung um einen Erörterungstermin gebeten, bekam aber zur Antwort, dass dies nicht zielführend sei und Detailfragen auf nachgelagerter Ebene oder durch eine Bauvoranfrage geklärt werden müssten. Auf der einen Seite sollen durch den FNP für alle Beteiligten verbindliche Fakten geschaffen werden, auf der anderen Seite wird gesagt, der FNP sei nicht parzellenscharf und Detailfragen müssten auf nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebenen behandelt und/oder durch eine Bauvoranfrage geklärt werden. Das lässt eine Öffentlichkeitsbeteiligung offensichtlich ins Leere laufen.

12.) In einem von der Stadt Cottbus in Auftrag gegebenem Städtebaulichen Entwicklungskonzept des Büros Herwarth und Holz wurde für das hier besprochene Grundstück ausdrücklich eine Reihenhausbauung vorgesehen; daran haben sich bisherige Anfragen und Planungen unsererseits orientiert. Warum die Stadt sich von diesem Konzept abwendet, ist auf unserer Seite nicht nachvollziehbar.

\-----

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte meine Ihnen bereits übermittelte Stellungnahme vom 17. 2. 2024 zum Entwurf des FNPs gerne noch um einen Punkt 13.) wie folgt ergänzen:

13.) Von Eigentümerseite wird zur Zeit ausgehend von der derzeitigen gewerblichen Nutzung und der Konzeptstudie von Herwarth und Holz ein Konzept zur zukünftigen gewerblichen und/oder wohnungswirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks entwickelt, um es mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung abzustimmen. Ich bitte um und danke für Kenntnisnahme und Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXX XX 03046 Cottbus

Deutschland / Germany

Tel.: XXXXXXXXXXXXXXXX Handy: XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Wie im Vorbescheid am 02.09.2024 (Aktenzeichen: 00762-2024-40) bereits mitgeteilt wurde, befindet sich das benannte Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich. Darüber hinaus liegt es im rückwärtigen Bereich des Denkmalbereiches "Westliche Stadterweiterung" entlang der Berliner und Lessingstraße sowie direkt angrenzend an den Brunschwigpark. Die Einbeziehung der Fläche in die

bestehende Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer weitgehend gefangenen Lage kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - Grün- und Freifläche - im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Bebaubarkeit richtet sich gemäß Vorbescheid nach § 35 BauGB.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1062-01 eingereicht am: 19.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Das Grundstück Flur 35, Fst. 519 hat eine Gesamtfläche von 28.576 m². Davon sind 24.955 m² an den KGV verpachtet und 3.591 m² ist alter Waldbestand. Im FNP Hauptblatt 1 (Hbl. 1) sind die vorgenannten Waldflächen straßenbegleitend südlich der Dahlitzer Straße als Wohnbaufläche dargestellt (siehe beigefügte Anträge, E-Mails vom 20.04.2023 und 03.05.2023).

Im FNP Hauptblatt 2 ist der Wald, der sich in 2 Flächen von 1.032 und 2.559 m² unterteilt, als Biotop ausgewiesen. In diesen kleinen Waldflächen mussten infolge Trockenheit und Schädlingsbefall durch unsere Erbgemeinschaft fast alle ca. 100-jährigen Kiefern gefällt werden. Gegenwärtig verbreiten sich Robinien; zudem wird ständig Müll (Gartenabfälle, Flaschen und Unrat) im Wald entsorgt. Unseres Erachtens kann es sich hier im Sinne des Erläuterungsberichts, Pkt. 323, um kein „wertvolles, gesetzlich geschütztes Biotop“ handeln. Daher bitten wir um Klärung, gern auch in einem Ortstermin, da sich Hbl. 1 und Hbl.2 in dieser Funktionszuweisung widersprechen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Erfassung und Darstellung von § 30 Biotopen erfolgt vom Grundsatz her über die Luftbild-gestützte, flächendeckende Biotop- und Landnutzungskartierung (BTLN) - CIR 2009 des Landes Brandenburg Brandenburg. Im Einzelfall und für Einzelflächen werden mit selektiv erstellten, terrestrisch erfassten Biotopdaten die bestehende Kartierung ergänzt. Die Maßstabsebene liegt in der Regel bei 1:10.000 und ist damit für Übersichts- und vorbereitende Planungen und Überlegungen vorgesehen.

Dem Luftbild und dem Maßstab ist geschuldet, dass nicht alle § 30-Biotope eindeutig identifiziert werden können. Besteht ein hinreichender Verdacht, werden sie als "potenziell geschützte Biotope nach § 30" eingestuft. Die Einstufung wurde von den Kartierern des Landes Brandenburg vorgenommen und in den Landschaftsplan und damit auch in den FNP nachrichtlich übernommen. Eine Sachabschätzung, ob hier tatsächlich ein § 30-Biotop vorliegt, findet erst im Bedarfsfall, anhand eines Baugenehmigungsverfahrens oder eines Bebauungsplanverfahrens, mit einer fachlich fundierten Vor-Ort-Kartierung statt, die nicht durch eine Einzelbehauptung eines Eigentümers ersetzt werden kann.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1064-01 eingereicht am: 20.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihren Flächennutzungsplan wünschen wir eine Nutzungsänderung der Flurstücke Brunschwig Flur 38 Flurstücke 619, 623,622,627. Wir wünschen diese Flächen als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet umzuwandeln.

Begründung:

Effektiv und nutzbringender wäre es an diesem Standort Wohnraum zu schaffen, welche nur selten alle Kriterien erfüllen zudem befindet sich Visavis eine Turnhalle, Waldhotel sowie ein Sportplatz. Einkaufscenter/ Einkaufsmarkt und Eigenheime befinden sich rechts und links vom Grundstück in nicht mal 200 m Entfernung. Gerne würden wir auch ein Termin vor Ort vereinbaren, um sich ein genaues Bild zu schaffen. Im Anhang ein Lageplan.

Mit freundlichen Grüßen

Reinhard Härtel

Autohaus XXXXXXXXXXXXXXXX GmbH XXXXXXXXXXXXX XXX, 03044 Cottbus

Telefon: XXXXXXXXXXXXXXXX Fax: XXXXXXXXXXXXXXXX

GF: XXXXXXXX XXXXXX, XXXX XXXXX, XXXX XXXXX Gerichtsstand: Amtsgericht Cottbus HRB 6756 CB
UST-Id Nr. DE 226379116

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das betreffende Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. N/34/62 "Sielower Landstraße Ost II". Der B-Plan ist rechtskräftig und stellt damit Ortsrecht dar. Das Grundstück ist demnach für die gewerbliche Nutzung gesichert. Die gewerbliche Nutzung leitet sich aus dem Gewerbeflächenkonzept 2020 ab, welches die Zukunftsfähigkeit der Standorte geprüft und daraus ableitend prioritär zu sichernde gewerbliche Flächen ermittelt hat. Das angesprochene Grundstück ist aufgrund der vorhandenen benachbarten Bebauung bereits gewerblich vorgeprägt, so dass eine sensiblere Nutzung, wie eine Wohnnutzung sich nicht mehr konfliktfrei einordnen lässt. Eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt deshalb nicht.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1067-01 eingereicht am: 25.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Wir als Eigentümer machen den Vorschlag, das Gebiet mit Wohnbebauungen zu beplanen.

Mit freundlichen Grüßen Familie Golling (Anmerkung: gemeint ist Gemarkung: Dissenchen

Flur: 1 Flurstück: 666/)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das betreffende Flurstück ist im Flächennutzungsplan-Entwurf bis auf einen anteiligen Walderhalt bereits als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt, so dass dem Hinweis bereits zum Teil entsprochen wurde. Südlich der Haasower Straße soll eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden, so dass ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung kritisch zu bewerten ist. Durch eine Erweiterung der potenziellen Wohnbaufläche würde zudem mehr Wald in Anspruch genommen werden, was kein städtebauliches Entwicklungsziel an dieser Stelle ist. Die Entwicklung der gesamten Wohnbaufläche bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dessen Verfahren detailliertere Abstimmungen zum Geltungsbereich, zum Walderhalt bzw. -ersatz, den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet sowie der tatsächlichen Ausdehnung der Wohnbaufläche erfolgen müssen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1068-01 eingereicht am: 25.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Mein Name ist XXXXXXXXXXXXXXXX, meine Familie und ich wohnen seit über 4 Generationen in der Merzdorfer Hauptstr. X in 03042 Cottbus, gengenüber vom Stadtwald, der sehr runtergekommen und ungepflegt aussieht. Und genau dieses Empfinden für unsere Natur spiegelt sich im FNP wieder, der Wald soll abgeholzt werden und einer Schule weichen. Es ist kein Interesse für die Erhaltung der Natur ersichtlich und das übrigens bei allen Vorhaben was dem FNP angeht. Das ist leider traurig, weil die Planung Menschen betrifft, die erst nach der Planung dazu befragt werden.

Meine Damen und Herren, nach Jahren der Denaturierung von Mooren und dem Hammergraben, Abholzung und Enteignung unsere Wiesen und Wälder sind wir Merzdorfer es leid, wertvollen Naturraum zu verlieren. Wir wünschen uns für das Wäldchen eine Aufforstung zum Stadtpark, welcher den Merzdorfern dann zur Naherholung dienen kann.

Wir sind uns sicher, dass eine Schule an einer besseren Verkehrsranbindung Sinn macht und sprechen für die Erhaltung des Waldes aus und für den Bau der Schule an der zB ehemaligen Bahntrasse in Merzdorf. Wir wollen im Dorfkern keine weitere Geräschbelastung durch ankommende und abfahrende Busses, Autos und Veranstaltungen. Das kann alles dezentralisiert im Sinne der Anwohner geplant werden, weil wir denken dass unsere Lebensqualitaet weiter drunter leidet.

Weiter möchten wir als Familie die Merzdorfer Alpen als Naturlandschaft erhalten sehen. Es ging viele Jahre lang nur um Profit und Zerstörung der Natur. Lassen Sie uns ein Zeichen setzten und wertvolle Natur für unsere Kinder und unsere Enkel erhalten.

Ich bedanke mich für die Möglichkeit der Partizipation.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar und dies für einen Zeitraum bis 2040. Zur Ermittlung der Entwicklungsbedarfe sind alle sektoralen Belange zu ermitteln, auf Passfähigkeit mit den Stadtentwicklungszielen zu prüfen und die Belange untereinander abzuwägen. Im östlichen Stadtgebiet gibt es einen Fehlbedarf für eine Schule. Um den Schulweg so kurz wie möglich zu gestalten, ist ein Standort möglichst zentral gelegen im Stadtgebiet darzustellen.

Der hier angesprochene Flächenteil bietet sich für eine Gemeinbedarfsnutzung an und ist für diesen Zweck bereits mit dem Forstamt Spree-Neiße abgestimmt worden. Die Fläche ist im Ortsteil zentral gelegen und gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden. Seitens des Forstamtes wurde auch nur der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zwischen Merzdorfer Bahnhofstraße und Neuer Siedlung zugestimmt, weshalb die Gemeinbedarfsfläche im 2. FNP-Entwurf erhalten bleibt.

Einer darüber hinausgehenden Wohnbauflächenentwicklung im rückwärtigen Teil dieser Fläche, wie noch im 1. FNP-Entwurf dargestellt, wurde jedoch nicht entsprochen. Deshalb wird die Fläche im 2. FNP-Entwurf entsprechend angepasst zugunsten des Erhaltes der rückwärtigen Waldfläche. Eine Umnutzung des verbleibenden Waldes zu einem Stadtpark wird es hingegen nicht geben, da ein Stadtpark eine Grün- und Freifläche darstellen würde und diese der Forderung nach Walderhalt widersprechen würde. Es handelt sich aber um einen Erholungswald im Sinne des Landeswaldgesetzes,

welcher durchaus Aufwertungspotenziale besitzt. In Abstimmung mit dem Forstamt kann eine Aufwertung des Erholungswaldes erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1069-01 eingereicht am: 25.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe an der BTU Cottbus meinen Bachelor und Master "Stadtplanung" absolviert. Inzwischen lebe ich nicht mehr in Cottbus, verfolge aber weiterhin die Entwicklungen und Planungen der Stadt. Außerdem komme ich beruflich sehr viel mit Flächennutzungsplänen verschiedenster Gemeinden in Kontakt, daher habe ich mich entschieden, eine Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus abzugeben.

Die Begründung zum Flächennutzungsplan beginnt mit einer sehr ausführlichen Beschreibung zu den rechtlichen Rahmenbedingungen und Folgen der Flächennutzungsplanung, was ich sehr beteiligungsfreundlich finde. Es wird zu den meisten Schritten der Hintergrund und das Ziel dahinter benannt. Leider bricht diese ausführliche Begründung bei den wesentlichen Inhalten dann ab und wird äußerst kurz gehalten. Dies trifft insbesondere auf die Bevölkerungsprognose zu. Cottbus hat offensichtlich in einem anderen Konzept bereits verschiedene Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung entwickelt, worauf in der Begründung verwiesen wird. Einerseits werden alle Quellenverweise in der Begründung ohne Seitenzahlen angegeben, andererseits wird lediglich kurz das Ergebnis wiedergegeben, ohne die Ermittlungsschritte oder Grundlagen anzugeben. Für die Bürger*innen ist es unmöglich nachzuvollziehen, wie diese Zahlen zustande gekommen sind bzw. wäre ein extremer Rechercheaufwand notwendig. Ich kann nicht verstehen, warum aus den vorhandenen Konzepten nicht noch mehr in die Begründung übernommen wurde. Natürlich wird diese dadurch noch länger, aber das erleichtert doch auch die Arbeit mit dem Dokument für die nächsten Jahre. Davon abgesehen, ist die hier in Rede stehende Bevölkerungsprognose von 2018, d.h. bereits sechs Jahre alt. Von den errechneten Szenarien wird als Grundlage für den Flächennutzungsplan die positivste Prognose verwendet, die für 2040 eine Bevölkerungszunahme von 13,3 % annimmt (Begründung

S. 35). Diese Prognose sieht für das Jahr 2022 bereits 105.000 Einwohner*innen vor, obwohl aktuell nur 99.424 Einwohner*innen in Cottbus leben. Die Prognose ist ganz offensichtlich keine geeignete bzw. aktuelle Grundlage zur Ermittlung der Bevölkerungszahlen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die vorliegenden Bevölkerungsprognosen bzw. -vorausberechnungen für die Stadt Cottbus/Chóśebuz sind eigenständige Gutachten, welche für die Bedarfsberechnungen als auch als Abwägungsmaterial in der Flächennutzungsplanung herangezogen werden. Die Prognose ist somit elementarer Bestandteil bei der Ermittlung sektoraler Bedarfe in allen Bereichen der städtebaulichen Planung.

Die in regelmäßigen Abständen aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung wird den Stadtverordneten jeweils zur Kenntnisnahme vorgelegt und stellt ab diesem Zeitpunkt Grundlagenmaterial dar, welches eine bilanztechnische Aussage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Die Berechnungen werden in der Regel veröffentlicht und können von Jedermann eingesehen werden, so dass in der FNP-Begründung nur auszugsweise Passagen, welche für den Flächennutzungsplanung relevant sind, wiedergegeben werden. Letztmalig erfolgte eine Aktualisierung der Bevölkerungsvorausberechnung im Jahr 2024, welche für die Erstellung der 2. FNP-Entwurfssfassung herangezogen wird.

Die Anregung werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan (2. Entwurfssfassung) aufgegriffen. Es erfolgt eine Überarbeitung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1069-02 eingereicht am: 25.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Weiterhin sind auch die Angaben zu den prognostizierten Haushalten verwirrend. An einer Stelle wird gesagt, dass 2030 von 57.000 Haushalten auszugehen sei, was eine Zunahme von 4.000 Haushalten bedeuten würde (Begründung S. 36). Zuvor wird jedoch angegeben das im Jahr 2019 55.430 Haushalte existieren (S. 35). Dies würde dann keiner Zunahme von 4.000 Haushalten bis 2030 entsprechen oder ist hier als Zeithorizont 2040 gemeint? Der ständige Wechsel zwischen 2030 und 2040 als Zieljahr machen die Prognosen noch unverständlicher.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Gemeint ist hier ein Zeithorizont bis 2040. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung entsprechend angepasst/geändert, so dass die Thematik verständlicher dargelegt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1069-03 eingereicht am: 25.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Beim nächsten Abschnitt geht es um die Ermittlung der Haushaltsgrößen. Hierbei werden Zahlen aus dem Konzept "Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung" verwendet, welches jedoch ein anderes Szenario zur Bevölkerungsentwicklung (siehe oben, "nur" 7 % mehr Einwohner*innen) zu Grunde legt (Begründung S. 42). Es gibt keine einheitlichen Grundlagen zur Ermittlung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen sowie Anzahl der Wohneinheiten!

Laut der Begründung wird sich die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen/Haushalt im Jahr 2017 auf 1,71 Personen/Haushalt im Jahr 2040 verkleinern (S. 42). Das Statistische Bundesamt prognostiziert bis 2035 für Ostdeutschland eine Haushaltsgröße von 1,8 (*https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/entwicklung-privathaushalte-5124001179004.pdf?__blob=publicationFile&v=3 S. 12).^{*} Es gibt keine Erklärung, warum Cottbus so deutlich unter den Durchschnitt fallen sollte. Der reine Trend zu kleineren Haushalten begründet nicht konkret diese Zahlen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1069-04 eingereicht am: 25.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Als Ergebnis aus den vorangegangenen (nicht nachvollziehbaren) Berechnungen wird ein Plus von 7.000 Wohneinheiten für das Jahr 2040 prognostiziert, worauf nochmals ein "Sicherheitszuschlag" von 3.000 Wohneinheiten addiert wird (S. 42). Begründet wird dies mit der Verfügbarkeit der Flächen. An dieser Stelle sei auf § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB verwiesen: *"Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen." Flächennutzungspläne dienen nicht der Bevorratung von Flächen! Ein Zuschlag von 42 % steht in keinerlei Verhältnis zu einer problematischen Flächenverfügbarkeit. Aus der Ermittlung geht außerdem in keiner Weise hervor, inwiefern die zurückzubauenden Wohneinheiten sowie der Leerstand einfließen.

Der darauffolgende Schritt zur Ermittlung der Wohnbauflächen fehlt, bzw. werden einfach 208 ha benötigte Wohnbaufläche angenommen (S. 128). Es ist nicht ersichtlich wie diese Fläche zustande gekommen ist und wie sie sich in Ein- und Mehrfamilienhäuser aufteilt. Daraufhin werden diese 208 ha auf Planflächen (Karte S. 129) verteilt. Eine Begründung zur Wahl genau dieser Flächen konnte ich nicht finden. Dabei finde ich folgende Flächen i.S.d Innenentwicklung vor Außenentwicklung (siehe § 1a Abs. 2 BauGB) besonders problematisch:

- großflächige Erweiterung in Sielow an der Striesower Straße
- Flächen in Döbbrück und Skadow
- Flächen in Dissenchen, v.a. in Schlichow

Z.T. wird die Siedlungsfläche der ländlich geprägten Ortsteile durch diese Flächeninanspruchnahme verdoppelt. Es ist völlig unklar, weshalb eine Erweiterung der Siedlungsfläche nicht wenigstens an/in der Kernstadt erfolgt, sondern an den Ortsteilen, die realistisch gesehen nur mit dem Individualverkehr erreichbar sind und auf lange Sicht hohe Infrastrukturkosten verursachen werden.

Insgesamt widerspricht die Flächennutzungsplanung nicht nur einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, sondern allen Grundsätzen aus § 1 Abs. 5 BauGB! Neben den materiellen Mängeln leidet der Plan bzw. die Begründung aus meiner Sicht an methodischen Fehlern, die dringender Nacharbeit bedürfen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und der Reduzierung des Individualverkehrs.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang eines reduzierten Individualverkehrs. Der Regelungsinhalt des FNP für Cottbus umfasst nicht die Differenzierung nach spezifischen Gebäudetypologien. Maßgeblich dafür ist das öffentliche Baulandkataster bzw. das verwaltungsinterne Wohnbaupotenzialkataster, aus dem sich entsprechende Daten ableiten lassen. Im Abgleich mit diesen Katastern trägt der FNP-Entwurf der Zielstellung einer

kompakten Stadt der kurzen Wege insofern Rechnung, dass überschlägig über 70 % der potenziellen Wohneinheiten auf geplanten Bauflächen im Mehrfamilienhausbereich entfallen und somit einer kompakten Stadtstruktur zuzuordnen sind. Obwohl 12 der 19 Ortsteile von Cottbus ländlich geprägt sind, werden im FNP-Entwurf nur unter 30 % der potenziellen Wohneinheiten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussektors verortet.

Wohnbaupotenziale nach Flächenart: Der FNP-Entwurf hat neben neuen Planflächen vor allem auch ehemalige Rückbauflächen, Umnutzungspotenziale und Baulücken berücksichtigt (siehe Textkarte 21). Eine weitere Option zur Baulandbereitstellung im Rahmen der Innenentwicklung ist die Baulückenaktivierung. Die Stadt Cottbus/Chósebuz verfügt über zahlreiche Baulückenpotenziale, auf denen eine Bebauung auf der Basis des § 34 BauGB grundsätzlich möglich ist. Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung muss es also weiterhin sein, die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit sich ressourcen-, flächen- und kostensparende innerörtliche Projekte durchsetzen können. Für den FNP wurden die Potenziale der Baulückenaktivierung, anhand des erstmals im Januar 2022 veröffentlichten Baulandkatasters (gem. § 200 BauGB), entsprechend berücksichtigt und in den 01. FNP-Entwurf integriert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1070-01 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Entwurf Flächennutzungsplan Stadt Cottbus/Chóśebuz

Einspruch

Cottbus, Ortsteil Ströbitz, Flurstücke 320 und 321 (Landschafts-und Gartenbau)

Die bisherige Nutzung entsprechend aktuellem Flächennutzungsplan sind Grünanlagen und Kleingärten. Der Umwidmung entsprechend o.g. Entwurf geht zur Gemischten Baufläche. Die Stadt möchte damit nachträglich Baurecht schaffen und die bisherigen, meiner Meinung nach rechtswidrigen Aktivitäten einer Gartenbaufirma, absegnen und zementieren. Anwohner protestieren schon seit 3 Jahren bei der Stadt Cottbus gegen die Maßnahmen der Firma. Es geht um die nicht rechtmäßige Lagerung von Abfällen, der Kompostierung und einer erheblichen Lärm- und Staubbelastung durch das Unternehmen. Rundherum um diese Grundstücke befinden sich Wohngebiete und Kleingärten. Diese werden teilweise erheblich gestört, teilweise spät Abends und an Wochenenden.

Ich bitte um Rücknahme der Umwidmung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Firma Buchwald ist bereits seit Langem auf diesem Standort gewerblich tätig. Es liegen für die Nutzungen entsprechende Genehmigungen vor (Mosterei, Gartenbau), welche das Vorhaben im Außenbereich legitimieren. Ob die ausgeführten Tätigkeiten den gemeldeten bzw. genehmigten Zulassungen entsprechen, kann an dieser Stelle nicht geprüft werden, da die Planungsebene eine Tiefenprüfung nicht beinhaltet. Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung rechtswirksam geregelt, nicht deren Ausgestaltungsspielraum. Insofern ist der Hinweis nicht FNP-relevant. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Er regelt hingegen nicht, wo der Innenbereich endet und welche Vorhaben sich im Außenbereich befinden. Diese Einschätzung erfolgt tagesaktuell anhand der vorhandenen Bestandsnutzungen. Insofern wird mit dem Flächennutzungsplan kein nachträgliches Baurecht geschaffen. Er soll aber aufzeigen, welche Entwicklungsziele die Gemeinde zukünftig an dieser Stelle verfolgt. In diesem Fall ist beabsichtigt, die Fläche künftig einer gemischten Nutzung zuzuführen, in welcher anteilig Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig wären. In Mischgebieten sind Grenzwerte für Lärm einzuhalten, so dass mit dieser potenziell möglichen Entwicklung auch das Umfeld davon profitieren würde. Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es jedoch einen Bestandsschutz, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde. Solange die Bestandsnutzung weiter verfolgt wird, ist eine Umnutzung der Fläche in eine gemischte Baufläche nicht möglich. Für diese Umnutzung ist in der Regel ein verbindliches Planverfahren erforderlich, wozu es Öffentlichkeitsbeteiligungen geben wird, zu denen man sich mit entsprechenden Hinweisen in das Verfahren einbringen kann.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1071-02 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Auf der anderen Seite würde sich entlang der Flurstücke 146/1, 145 und 144 neben Kleingärten die Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage Süd-West-Aue e.V. mit einer Größe von weit über 4.550 m² anschließen. Mit den 4.550 m² an Gemeinschaftsflächen der vorbenannten Kleingartenanlage Süd-West-Aue, die sich größtenteils im Eigentum der Stadt Cottbus befinden, steht damit weiterhin eine ausreichende Gemeinschaftsfläche für die Kleingärten und eine Fläche, die für öffentliche Begegnungen geeignet ist, zur Verfügung. Denn gerade diese örtlich begrenzte Gemeinschaftsfläche von ca. 4.550 m² ist sowohl für die Kleingärtner als auch für die Bürger des Stadtteils von „Klein Ströbitz“ von herausragender Bedeutung.

So hat jeder Stadtteil von Cottbus einen attraktiven Platz der Begegnung, der meist mit viel Fördergeldern als ein solcher erkennbar gemacht wurde und wird. Der Stadtteil „Klein Ströbitz“ hat hingegen keinen einzigen Platz dieser Art, so dass dieser Gemeinschaftsplatz ohne jede Beeinträchtigungen der Natur und ohne jede weiteren sonstigen Eingriffe besonders geeignet ist, langfristig bzw. perspektivisch zum Zentrum des sehr kleinen Stadtteils „Klein Ströbitz“ ausgebaut zu werden. Dieses umsomehr als es im Stadtteil „Klein Ströbitz“ keinen einzigen anderen Platz dieser Größe gibt, welcher mit entsprechender Rücksprache des Kleingartenvereins für und von die Öffentlichkeit ohne jede bauliche Erweiterungen oder grundsätzlichen Veränderungen in diesem Planungsgebiet genutzt werden kann oder könnte.

Mit einer baulich qualitativ hohen und vor allem naturnahen z.B. Tiny-Haus-Bebauung mit dazugehörigen Erholungsgärten in der 2. Baureihe in Verlängerung der 2. Baureihe hinter den Hausnummer 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 und 42 in der Klein Gaglower Straße könnte neben der kleingärtnerischen Nutzungsfläche ein harmonisch 4-eckiger Platz der Begegnung entstehen, welcher sowohl die Kleingärten als auch den dörflichen Charakter und die Attraktivität des sehr kleinen Stadtteils „Klein Ströbitz“ erheblich aufwerten würde. Die attraktive Ausgestaltung dieser Fläche könnte zudem als Aushängeschild der Stadt Cottbus in Bezug auf eine harmonisch gelungene Verbindung von Wohn- und Kleingartennutzung ausgebaut werden.

Eine naturnahe Wohnbebauung in Verlängerung der bereits vorhandenen 2. Baureihe hinter der Klein Gaglower Straße gemäß dem bisherigen Flächennutzung (vgl. Synopse Seite 82) in der Kombination mit den angrenzenden Kleingärten und der Natur sowie dem planerischen Willen der Stadt Cottbus, den gegenwärtig sehr unattraktiv ausgestalteten Gemeinschaftsplatz des Kleingartenvereins Süd-West-Aue zu einem attraktiven Zentrum des Stadtteils „Klein Ströbitz“ zu machen, würden in der Folge den Naturschutz, die kleingärtnerische Nutzung, eine moderne Kleinsthausbebauung und die Begegnung von „Klein Ströbitzer“ Bürgern und anderen Einwohnern von Cottbus und der Umgebung sowie sämtlicher anderen Kleingärtner der Vielzahl der in „Klein Ströbitz“ ansässigen Kleingartenvereine zukunftsweisend miteinander verbinden. Zudem würde die unterschiedlichen und wechselseitigen Nutzungen den Stadtteil „Klein Ströbitz“ wesentlich aufwerten. Schließlich gibt es keinen Nutzungskonflikt zwischen einer Kleinstwohnbebauung mit Erholungsgärten und einer kleingärtnerischen Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, die zudem dem Zweck der Erholung dienen.

Denn der Stadtteil „Klein Ströbitz“, der über keinen Platz der Begegnung oder, bis auf die benannten Fläche, über einen zentralen Platz verfügt, hat als besonderes Herausstellungsmerkmal einen Erholungscharakter sowohl für die Bewohner, die Kleingärtner als auch die Einwohner und Besucher der Stadt Cottbus. Insoweit wäre die Entwicklung dieser Gemeinschaftsfläche des Kleingartenvereins ein idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge in die Natur, in die Kleingartenanlagen und geeignet für die naturnahe Begegnung aller Erholungssuchenden im Stadtteil „Klein Ströbitz“.

Zudem würde hierdurch nicht nur der Stadtteil „Klein Ströbitz“ wesentlich aufgewertet werden und an Attraktivität gewinnen, sondern junge Familien und deren Kinder hätten die Möglichkeit, die Natur und das Kleingartenwesen kennenzulernen und würden auf diese Weise an die Natur und eine mögliche Mitgliedschaft in der Vielzahl der umliegenden Kleingartenvereine herangeführt werden, was wiederum zu einem Generationswechsel in den Kleingärten mit zum Teil gegenwärtig sehr betagten Kleingartenmitglieder führen würde. Neben einer naturnahen Belebung und Begegnung im Stadtteil „Klein Ströbitz“ würden auf diese Weise in den überalterten Ortsteil „Klein Ströbitz“ junge Familien kommen, welche ebenfalls diesen Stadtteil neu beleben würden.

Hinzu kommt, dass auch die Kleingartennutzung nach dem Bundeskleingartengesetz auch und gerade der Allgemeinheit sowie den Zwecken der Allgemeinheit dient und eine gemeinsame wechselseitige Nutzung der Gemeinschaftsfläche der Kleingärtner, der Vielzahl der Kleingartenvereine in „Klein Ströbitz“ zusammen mit der ebenfalls sehr naturnah lebenden Wohnbevölkerung von „Klein Ströbitz“ sowie den Erholungssuchenden, also sich für alle die Nutzungs- und Lebensqualität im ausgeführten Planungsgebiet wesentlich erhöht.

Da es sich gerade bei einem Flächennutzungsplan um eine zukünftige und langfristige städtebauliche Ausrichtung handelt und der Gemeinschaftsplatz des Kleingartenvereins Süd-West-Aue der Stadt Cottbus der einzige und zudem der ideale Standort und Platz für eine gemeinsame Begegnung der Bewohner und Anlieger dieses Stadtteils als auch der Kleingärtner und der Erholungssuchenden der Stadt Cottbus und Umgebung ist, würde die Ausweisung des Flurs 30, Flurstücks 591 im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans als eine Grünfläche zementieren und dem beschriebenen Planungsgebiet jede weitere Entwicklungsmöglichkeit nehmen. Es käme dann dauerhaft zur Abkapselung der Kleingärtner von den Anliegern, den Bürgern im Stadtteil „Klein Ströbitz“, den anderen Mitglieder der anderen ansässigen Kleingartenvereine und allen übrigen Erholungssuchenden. Die einzige große freie Fläche in „Klein Ströbitz“, welche für Begegnungen sämtlicher Kleingärtner und der Allgemeinheit sowie der Bürger im gesamten Stadtteil „Klein Ströbitz“ geeignet ist, würde nicht weiter entwickelt werden, obgleich auf dieser Fläche in der Vergangenheit bereits Tanzveranstaltungen und eine Vielzahl anderer öffentlicher Veranstaltungen stattgefunden haben.

Insoweit würde die städtebauliche Weiterentwicklung dieser Fläche nicht nur den Bewohnern, sondern vor allem den Kleingärtner zu Gute kommen, die dann über ein kulturelles Zentrum verfügen würden. Dies würde auch einem neuen Kleingartenkonzept der Stadt Cottbus nicht entgegen stehen. Denn in einem neuen Kleingartennutzungskonzept der Stadt Cottbus könnte die Weiterentwicklung der benannten Gemeinschaftsfläche und ein städtebaulichen Abschluss hinter der 2. Baureihe erfolgen, was den Interessen aller baulich Nutzungs-berechtigten entsprechen würde, da der Bestand der Kleingartenanlage Süd-West-Aue oder der kleingärtnerischen Nutzungen in keiner Weise gefährdet wird.

Demgegenüber würde die Ausweisung des gesamten Fläche des Flurstücks 591, des Flurs 30, von „Klein Ströbitz“ als Wohnbaufläche perspektivisch weiterhin die Möglichkeit eröffnen, die benannte Fläche

besonders attraktiv und anziehend zu machen sowie zu einem Platz der Begegnung aller baulichen Nutzer in „Klein Ströbitz“ führen.

Im Stadtteil „Klein Ströbitz“ eine/n Fläche/Ort der Begegnung zu entwickeln, der gemäß dem bisherigen Flächennutzungsplan die Nutzungsarten in einer einheitlichen Baulinie hinter der 2. Baureihe parallel zur Klein Gaglower Straße abgrenzt und gleichzeitig entlang der Zuwegung miteinander verbindet, ist ein elegante Weg die jeweiligen Nutzungsarten abgestuft von der Wohnbebauung, über eine zukunftsorientierter Kleinstwohnbauung, die Kleingartennutzung bis hinein in die Naturlandschaft zu überführen, ohne dass es zu Nutzungskonflikten oder Eingriffen in die Natur kommt.

Die Ausweisung des gesamten Flurstücks 591, des Flurs 30, hinter der Klein Gaglower Straße mit den Hausnummern 46, 48, 50, 52 und 54 im Stadtteil „Klein Ströbitz“ weiterhin als Wohnbaufläche im künftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus und der stadtbauliche Wille die Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage Süd-West-Aue für Zwecke der Allgemeinheit im Stadtteil „Klein Ströbitz“ weiter zu entwickeln, hätte folglich das Potenzial, ohne jeden Eingriff in die Natur oder in die Belange sonstiger Betroffener im benannten Planungsgebiet sowohl für die Kleingärtner als auch für die Allgemeinheit und Bürger dieses Stadtteils ein territorial sehr kleines, aber außerordentlich attraktives lokales Erholungs- und Begegnungszentrum im Stadtteil „Klein Ströbitz“ mit klar abgegrenzten Baulinien entlang der beiden Nutzungen entstehen zu lassen.

Dabei würde eine zukunftsweisende Kleinstwohnbauung die notwendige Attraktivität eines solchen Kleinods zwischen einer sozialen Wohnbebauung, den Kleingärten und der Natur herstellen und den gesamten Stadtteil „Klein Ströbitz“ für die Naherholung langfristig erheblich aufwerten.

Folglich sollte das gesamten Flurstücks 591, des Flurs 30, hinter der Klein Gaglower Straße weiterhin planerisch als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, aber jedenfalls mindestens der hälftige Teil dieser Fläche als Wohnbaufläche, auszuweisen.

PS.: Es würden sich auch weitere Vorteile für die Kleingartenpächter ergeben, welche ihre Kleingärten nur in der Zeit von März bis Oktober nutzen. Denn eine angrenzende Wohnbebauung würde diese vor Einbrüchen im Sommer wie auch im Winter schützen, da die Anwohner durch ihre Anwesenheit und ihre Beobachtungen Diebstähle und Vandalismus in der gesamten Kleingartenanlage Süd-West-Aue verhindern werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die aufgeworfene Fragestellung nach einem eigenständigen Platz im Zentrum von Klein Ströbitz muss im Zusammenhang mit der Hauptsatzung der Stadt Cottbus/Chósebus beantwortet werden. Klein Ströbitz ist kein eigenständiger Ortsteil von Cottbus, sondern gehört zum Ortsteil Ströbitz/Strobice. Insofern können sich aus der Lage von Klein Ströbitz keine eigenständigen Bedarfe ableiten lassen. Diese werden immer im Zusammenhang mit dem gesamten Ortsteil Ströbitz/Strobice ermittelt. Der Ortsteil Ströbitz/Strobice ist mit sozialer Infrastruktur gut ausgestattet, ein Fehlbedarf ist nicht vorhanden. Die Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage "Südwestaue" steht ausschließlich den Kleingärtnern zur Verfügung, da diese die Fläche gepachtet haben und für die Pflege und Unterhaltung der Anlagen verantwortlich sind. Der Gemeinschaftsplatz steht somit nicht der Allgemeinheit, sondern ausschließlich den Kleingärtnern zur Verfügung.

Klein Ströbitz wird sich nicht zu einem eigenständigen Ortsteil entwickeln, so dass die Forderung nach eigener sozialer Infrastruktur nicht gerechtfertigt werden kann und dies immer mit dem gesamten Ortsteil Ströbitz/Strobice im Zusammenhang zu betrachten ist.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1072-01 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme und Einwendungen gegen den Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus, betreffen die Nutzungsfestsetzungen im Stadtteil „Ströbitz“ in „Klein Ströbitz“, bezogen auf die Grundstücke in „Klein Ströbitz“, Flur 30, Flurstücke 591, 146/1, 145, 144. Grundstücke 03048 Cottbus hinter der Klein Gaglower Straße Hausnummern 48, 50, 52, 54 und 56 sowie parallel Klein Gaglower Straße 44 und 44 A sowie Kleingartenanlage Süd-West-Aue e.V.

Im bisherigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist gemäß der Synopse zum Entwurf des Flächennutzungsplans auf Seite 82 vorgesehen/geplant, dass die in der Anlage gekennzeichnete Fläche des Grundstücks eingetragen im Grundbuch für Ströbitz, Flur 30, Flurstück 591, als unbeplantes Bauland gemäß § 34 BauGB ist.

Gemäß dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus soll diese Fläche künftig als Grünfläche ausgewiesen werden (Synopse zum Entwurf des Flächennutzungsplans auf Seite 83). Diese Fläche wird gegenwärtig als Kleingartenfläche genutzt.

Bei dieser Fläche handelt es sich jedoch gemäß seiner Eigenart um eine Fläche in der baulichen Umgebung einer Wohnbebauung im Ortsteil des Stadtteils von „Klein Ströbitz“ der Stadt Cottbus gemäß § 34 BauGB um die Verlängerung der als Wohnbaufläche ausgewiesenen 2. Baureihe hinter den Hausnummer 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 54 und 56 der Klein Gaglower Straße.

Diese Fläche grenzt unmittelbar an die bereits in der ersten Reihe vorhandene und gewachsene Wohnbebauung an, verfügt über eine eigene Zuwegung, die notwendige Infrastruktur, ist erschlossen und ist bereits in der 2. Baureihe mit mehreren Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut worden. Insoweit ist die bereits vorhandene 2. Baureihe auch weiterhin als Wohnbaufläche im künftigen Flächennutzungsplan und aber in einem künftigen Bebauungsplan der Stadt Cottbus oder in einem künftigen Kleingartenkonzept der Stadt Cottbus auszuweisen.

Denn zukunftsorientiert im Sinne einer perspektivischen baulichen Nutzung dieser und der angrenzenden Flächen ist diese Fläche baurechtlich, bauplanerisch und auch städtebaulich im besonderen Maße dafür geeignet, eine elegante Verbindung und einen sehr attraktiven Übergang von der ortsüblichen Wohnbebauung zu den bestehenden Kleingärten zu erzielen.

So würde die Fortsetzung der Kleingartennutzung auf der einen Seite der Zuwegung und eine Kleinstwohnbauung, z.B. durch eine örtlich auf die 2. Baureihe begrenzte Tiny-Haus-Bebauung von sehr wenigen Kleinsthäusern, auf der anderen Seite der gleichen Zuwegung hinter der 2. Baureihe zu einer städtebaulich harmonischen Verbindung dieser beiden baulichen Nutzungsarten führen und es käme zu einem geordneten und vor allem, wie bisher im Flächennutzungsplan hinter der 2. Baureihe, einem jeweils geschlossenen Gesamtbild zwischen den beiden Nutzungsarten, nämlich der Wohnbebauung und der Kleingartennutzung, ohne dass Grün- und Freiflächen betroffen werden oder der Erholungscharakter der Umgebung beeinträchtigt wird.

Auf diese Weise kommt es über die bereits vorhandenen Eingriffe in die Natur aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung durch in Massivbauweise bereits errichtete Kleingartengebäude durch die Kleingärtner zu keinen zusätzlichen Eingriffen in die Natur oder in das ortsübliche Gesamtbild in der Umgebung.

Perspektivisch könnte auf dieser Fläche attraktiver Wohnraum auf kleinster Wohnfläche geschaffen werden, welche sich auch und gerade sozial schwache Familien, welche im Einklang mit der Natur leben möchten, in Anbetracht der steigenden Baupreise leisten könnten. Dabei haben die bereits vorhandenen massiven Gartenlauben bereits fast die bauliche Größe von denkbar errichtbaren Tiny-Häusern, so dass es zu keinen Änderungen des Gebietscharakters oder von Grün- und Freiflächen kommen würde.

Auch würde hierdurch die Kleingartenanlage Süd-West-Aue e.V. nicht beeinträchtigt werden, da von den 144 Gärten dieser Kleingartenanlage maximal 5 Kleingärten betroffen wären und es damit zu einer harmonischen Abgrenzung zwischen den Nutzungsarten der kleingärtnerischen Nutzung und der Wohnbebauung hinter der 2\ Baureihe von der Klein Gaglower Straße kommen würde.

Auch die gegenwärtige Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage Süd-West-Aue e.V. auf den Flurstücken 146/1, 145 und 144, des Flur 30, wären davon nicht beeinträchtigt, da von dieser mehr als 4.500 m² verbleiben würden. Folglich steht diesem auch das Kleingartenkonzept der Stadt Cottbus aus dem Jahr 2012 (Beschluss-Nr.: IV-080/12) nicht entgegen, da die Kleingartenanlage oder die künftige Kleingartennutzung hierdurch nicht beeinträchtigt oder gar beseitigt wird.

Die Abgrenzung der beiden Nutzungsarten gerade entlang der Flurstücke 591 und 146/1 eignet sich hierfür in ganz besonderem Maße, da hierdurch die in der 2. Reihe bereits vorhandene Wohnbebauung entlang der 1. Baureihe parallel der Klein Gaglower Straße konsequent fortgeführt wird und sich hierdurch ein einheitliches und geschlossenes Gesamtbild, wie dieses sehr gut auf der Seite 82 der Synopse zum Entwurf des Flächennutzungsplans hervorgeht, beider Nutzungsarten erzielen lässt.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - Grün- und Freifläche- dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1072-02 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Auf der anderen Seite würde sich entlang der Flurstücke 146/1, 145 und 144 neben Kleingärten die Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage Süd-West-Aue e.V. mit einer Größe von weit über 4.550 m² anschließen. Mit den 4.550 m² an Gemeinschaftsflächen der vorbenannten Kleingartenanlage Süd-West-Aue, die sich größtenteils im Eigentum der Stadt Cottbus befinden, steht damit weiterhin eine ausreichende Gemeinschaftsfläche für die Kleingärten und eine Fläche, die für öffentliche Begegnungen geeignet ist, zur Verfügung. Denn gerade diese örtlich begrenzte Gemeinschaftsfläche von ca. 4.550 m² ist sowohl für die Kleingärtner als auch für die Bürger des Stadtteils von „Klein Ströbitz“ von herausragender Bedeutung.

So hat jeder Stadtteil von Cottbus einen attraktiven Platz der Begegnung, der meist mit viel Fördergeldern als ein solcher erkennbar gemacht wurde und wird. Der Stadtteil „Klein Ströbitz“ hat hingegen keinen einzigen Platz dieser Art, so dass dieser Gemeinschaftsplatz ohne jede Beeinträchtigungen der Natur und ohne jede weiteren sonstigen Eingriffe besonders geeignet ist, langfristig bzw. perspektivisch zum Zentrum des sehr kleinen Stadtteils „Klein Ströbitz“ ausgebaut zu werden. Dieses umsomehr als es im Stadtteil „Klein Ströbitz“ keinen einzigen anderen Platz dieser Größe gibt, welcher mit entsprechender Rücksprache des Kleingartenvereins für und von die Öffentlichkeit ohne jede bauliche Erweiterungen oder grundsätzlichen Veränderungen in diesem Planungsgebiet genutzt werden kann oder könnte.

Mit einer baulich qualitativ hohen und vor allem naturnahen z.B. Tiny-Haus-Bebauung mit dazugehörigen Erholungsgärten in der 2. Baureihe in Verlängerung der 2. Baureihe hinter den Hausnummer 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 und 42 in der Klein Gaglower Straße könnte neben der kleingärtnerischen Nutzungsfläche ein harmonisch 4-eckiger Platz der Begegnung entstehen, welcher sowohl die Kleingärten als auch den dörflichen Charakter und die Attraktivität des sehr kleinen Stadtteils „Klein Ströbitz“ erheblich aufwerten würde. Die attraktive Ausgestaltung dieser Fläche könnte zudem als Aushängeschild der Stadt Cottbus in Bezug auf eine harmonisch gelungene Verbindung von Wohn- und Kleingartennutzung ausgebaut werden.

Eine naturnahe Wohnbebauung in Verlängerung der bereits vorhandenen 2. Baureihe hinter der Klein Gaglower Straße gemäß dem bisherigen Flächennutzung (vgl. Synopse Seite 82) in der Kombination mit den angrenzenden Kleingärten und der Natur sowie dem planerischen Willen der Stadt Cottbus, den gegenwärtig sehr unattraktiv ausgestalteten Gemeinschaftsplatz des Kleingartenvereins Süd-West-Aue zu einem attraktiven Zentrum des Stadtteils „Klein Ströbitz“ zu machen, würden in der Folge den Naturschutz, die kleingärtnerische Nutzung, eine moderne Kleinsthausbebauung und die Begegnung von „Klein Ströbitzer“ Bürgern und anderen Einwohnern von Cottbus und der Umgebung sowie sämtlicher anderen Kleingärtner der Vielzahl der in „Klein Ströbitz“ ansässigen Kleingartenvereine zukunftsweisend miteinander verbinden. Zudem würde die unterschiedlichen und wechselseitigen Nutzungen den Stadtteil „Klein Ströbitz“ wesentlich aufwerten. Schließlich gibt es keinen Nutzungskonflikt zwischen einer Kleinstwohnbebauung mit Erholungsgärten und einer kleingärtnerischen Nutzung zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, die zudem dem Zweck der Erholung dienen.

Denn der Stadtteil „Klein Ströbitz“, der über keinen Platz der Begegnung oder, bis auf die benannten Fläche, über einen zentralen Platz verfügt, hat als besonderes Herausstellungsmerkmal einen Erholungscharakter sowohl für die Bewohner, die Kleingärtner als auch die Einwohner und Besucher der Stadt Cottbus. Insoweit wäre die Entwicklung dieser Gemeinschaftsfläche des Kleingartenvereins ein idealer Ausgangspunkt für Spaziergänge in die Natur, in die Kleingartenanlagen und geeignet für die naturnahe Begegnung aller Erholungssuchenden im Stadtteil „Klein Ströbitz“.

Zudem würde hierdurch nicht nur der Stadtteil „Klein Ströbitz“ wesentlich aufgewertet werden und an Attraktivität gewinnen, sondern junge Familien und deren Kinder hätten die Möglichkeit, die Natur und das Kleingartenwesen kennenzulernen und würden auf diese Weise an die Natur und eine mögliche Mitgliedschaft in der Vielzahl der umliegenden Kleingartenvereine herangeführt werden, was wiederum zu einem Generationswechsel in den Kleingärten mit zum Teil gegenwärtig sehr betagten Kleingartenmitglieder führen würde. Neben einer naturnahen Belebung und Begegnung im Stadtteil „Klein Ströbitz“ würden auf diese Weise in den überalterten Ortsteil „Klein Ströbitz“ junge Familien kommen, welche ebenfalls diesen Stadtteil neu beleben würden.

Hinzu kommt, dass auch die Kleingartennutzung nach dem Bundeskleingartengesetz auch und gerade der Allgemeinheit sowie den Zwecken der Allgemeinheit dient und eine gemeinsame wechselseitige Nutzung der Gemeinschaftsfläche der Kleingärtner, der Vielzahl der Kleingartenvereine in „Klein Ströbitz“ zusammen mit der ebenfalls sehr naturnah lebenden Wohnbevölkerung von „Klein Ströbitz“ sowie den Erholungssuchenden, also sich für alle die Nutzungs- und Lebensqualität im ausgeführten Planungsgebiet wesentlich erhöht.

Da es sich gerade bei einem Flächennutzungsplan um eine zukünftige und langfristige städtebauliche Ausrichtung handelt und der Gemeinschaftsplatz des Kleingartenvereins Süd-West-Aue der Stadt Cottbus der einzige und zudem der ideale Standort und Platz für eine gemeinsame Begegnung der Bewohner und Anlieger dieses Stadtteils als auch der Kleingärtner und der Erholungssuchenden der Stadt Cottbus und Umgebung ist, würde die Ausweisung des Flurs 30, Flurstücks 591 im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans als eine Grünfläche zementieren und dem beschriebenen Planungsgebiet jede weitere Entwicklungsmöglichkeit nehmen. Es käme dann dauerhaft zur Abkapselung der Kleingärtner von den Anliegern, den Bürgern im Stadtteil „Klein Ströbitz“, den anderen Mitglieder der anderen ansässigen Kleingartenvereine und allen übrigen Erholungssuchenden. Die einzige große freie Fläche in „Klein Ströbitz“, welche für Begegnungen sämtlicher Kleingärtner und der Allgemeinheit sowie der Bürger im gesamten Stadtteil „Klein Ströbitz“ geeignet ist, würde nicht weiter entwickelt werden, obgleich auf dieser Fläche in der Vergangenheit bereits Tanzveranstaltungen und eine Vielzahl anderer öffentlicher Veranstaltungen stattgefunden haben.

Insoweit würde die städtebauliche Weiterentwicklung dieser Fläche nicht nur den Bewohnern, sondern vor allem den Kleingärtner zu Gute kommen, die dann über ein kulturelles Zentrum verfügen würden. Dies würde auch einem neuen Kleingartenkonzept der Stadt Cottbus nicht entgegen stehen. Denn in einem neuen Kleingartennutzungskonzept der Stadt Cottbus könnte die Weiterentwicklung der benannten Gemeinschaftsfläche und ein städtebaulichen Abschluss hinter der 2. Baureihe erfolgen, was den Interessen aller baulich Nutzungs-berechtigten entsprechen würde, da der Bestand der Kleingartenanlage Süd-West-Aue oder der kleingärtnerischen Nutzungen in keiner Weise gefährdet wird.

Demgegenüber würde die Ausweisung des gesamten Fläche des Flurstücks 591, des Flurs 30, von „Klein Ströbitz“ als Wohnbaufläche perspektivisch weiterhin die Möglichkeit eröffnen, die benannte Fläche

besonders attraktiv und anziehend zu machen sowie zu einem Platz der Begegnung aller baulichen Nutzer in „Klein Ströbitz“ führen.

Im Stadtteil „Klein Ströbitz“ eine/n Fläche/Ort der Begegnung zu entwickeln, der gemäß dem bisherigen Flächennutzungsplan die Nutzungsarten in einer einheitlichen Baulinie hinter der 2. Baureihe parallel zur Klein Gaglower Straße abgrenzt und gleichzeitig entlang der Zuwegung miteinander verbindet, ist ein elegante Weg die jeweiligen Nutzungsarten abgestuft von der Wohnbebauung, über eine zukunftsorientierter Kleinstwohnbauung, die Kleingartennutzung bis hinein in die Naturlandschaft zu überführen, ohne dass es zu Nutzungskonflikten oder Eingriffen in die Natur kommt.

Die Ausweisung des gesamten Flurstücks 591, des Flurs 30, hinter der Klein Gaglower Straße mit den Hausnummern 46, 48, 50, 52 und 54 im Stadtteil „Klein Ströbitz“ weiterhin als Wohnbaufläche im künftigen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus und der stadtbauliche Wille die Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage Süd-West-Aue für Zwecke der Allgemeinheit im Stadtteil „Klein Ströbitz“ weiter zu entwickeln, hätte folglich das Potenzial, ohne jeden Eingriff in die Natur oder in die Belange sonstiger Betroffener im benannten Planungsgebiet sowohl für die Kleingärtner als auch für die Allgemeinheit und Bürger dieses Stadtteils ein territorial sehr kleines, aber außerordentlich attraktives lokales Erholungs- und Begegnungszentrum im Stadtteil „Klein Ströbitz“ mit klar abgegrenzten Baulinien entlang der beiden Nutzungen entstehen zu lassen.

Dabei würde eine zukunftsweisende Kleinstwohnbauung die notwendige Attraktivität eines solchen Kleinods zwischen einer sozialen Wohnbebauung, den Kleingärten und der Natur herstellen und den gesamten Stadtteil „Klein Ströbitz“ für die Naherholung langfristig erheblich aufwerten.

Folglich sollte das gesamten Flurstücks 591, des Flurs 30, hinter der Klein Gaglower Straße weiterhin planerisch als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus, aber jedenfalls mindestens der hälftige Teil dieser Fläche als Wohnbaufläche, auszuweisen.

PS.: Es würden sich auch weitere Vorteile für die Kleingartenpächter ergeben, welche ihre Kleingärten nur in der Zeit von März bis Oktober nutzen. Denn eine angrenzende Wohnbebauung würde diese vor Einbrüchen im Sommer wie auch im Winter schützen, da die Anwohner durch ihre Anwesenheit und ihre Beobachtungen Diebstähle und Vandalismus in der gesamten Kleingartenanlage Süd-West-Aue verhindern werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die aufgeworfene Fragestellung nach einem eigenständigen Platz im Zentrum von Klein Ströbitz muss im Zusammenhang mit der Hauptsatzung der Stadt Cottbus/Chóśebuz beantwortet werden. Klein Ströbitz ist kein eigenständiger Ortsteil von Cottbus/Chóśebuz, sondern gehört zum Ortsteil Ströbitz/Strobice. Insofern können sich aus der Lage von Klein Ströbitz keine eigenständigen Bedarfe ableiten lassen. Diese werden immer im Zusammenhang mit dem gesamten Ortsteil Ströbitz/Strobice ermittelt. Der Ortsteil Ströbitz/Strobice ist mit sozialer Infrastruktur gut ausgestattet, ein Fehlbedarf ist nicht vorhanden. Die Gemeinschaftsfläche der Kleingartenanlage "Südwestaue" steht ausschließlich den Kleingärtnern zur Verfügung, da diese Bestandteil der Kleingartenanlage ist und die für die Pflege und Unterhaltung der Anlagen verantwortlich sind. Der Gemeinschaftsplatz steht somit nicht der Allgemeinheit, sondern ausschließlich den Kleingärtnern zur Verfügung. Klein Ströbitz wird sich nicht zu einem eigenständigen Ortsteil entwickeln, so dass die Forderung nach eigener sozialer Infrastruktur nicht gerechtfertigt werden kann und dies immer mit dem gesamten Ortsteil Ströbitz/Strobice im Zusammenhang zu betrachten ist.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1075-01 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zu ST M2 - Dahlitzer Straße (Anlage 7.1. Beiplan Planflächen)

Das Gebiet wird als Gemischte Baufläche ausgewiesen. In dem genannten Gebiet befindet sich neben einigen Gärten auch der Garagenkomplex Dahlitzer Straße mit ca. 630 Garagen. Unmittelbar nördlich ist ein Waldgebiet und ein Sonderbaugebiet (heute Gewerbebetrieb) ausgewiesen. Die Fläche sollte nicht überbaut und der Garagenhof Dahlitzer Straße in seiner heutigen Form erhalten werden.

Begründung: Auch wenn derzeit nicht alle Garagen belegt sein sollten, so ist bei einem Rückbau der Garagen damit zu rechnen, dass für 630 Fahrzeuge Stellplätze in der Stadt geschaffen werden müssten. Dazu gibt es keine Aussage im FNP. Des weiteren sei darauf verwiesen, dass im Garagenkomplex viele Nutzer auch historische Fahrzeuge eingestellt haben und diese fahrbereit halten. Dies dient der Erhaltung von Kulturgut und sollte geschützt werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll. Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb der Flächennutzungsplanung ausgehen kann. Der Umgang mit den Garagen regelt sich nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund anderweitiger Bedarfsanforderungen von Bauflächen. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann. Im Bereich der Dahlitzer Straße wurde bereits 2007 durch die Stadtverordnetenversammlung ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W/40/73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ gefasst. Dieser beinhaltet auch die Flächen dieses Garagenkomplexes. Dieser Beschluss wurde am 24.10.2007 im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chóseebuz bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplans war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Ansiedlungen von Einrichtungen für Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorwiegend in den Wirtschaftszweigen Energie- und Solartechnik, Metallver- und -bearbeitung / Mechatronik, Ernährungswirtschaft, Medizin-, Umwelt- und Verkehrstechnik sowie IT / Medien, geschaffen werden. Zwischenzeitlich hat sich die Zielstellung geändert. Mit Beschluss der 3. Änderung des B-Plans mit gleichzeitiger Titeländerung zu "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóseebuz" wird der Bereich nun als ein Teilbereich des Kerngebietes des Lausitz Science Park (LSP) betrachtet. Im Rahmen der Gestaltung des Strukturwandels avancierte die Idee der Etablierung eines innovativen Wissenschafts- und Forschungsparks analog erfolgreicher Vorbilder, wie bspw. Berlin/Adlershof, zu einem der Schlüsselpunkte für Cottbus/Chóseebuz. Die strategische Neuausrichtung und die neuen respektive geänderten Planungsziele für das TIP-Gelände stellen nunmehr vornehmlich auf die Bereitstellung von Flächen für wissenschafts-, innovations- sowie

technologieorientierte Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und nicht mehr für emissionsintensive Industrie- und Gewerbeansiedlungen ab. Mit Bekanntmachung vom 21.06.2025 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebus „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ rechtswirksam geworden. Diese Änderung stellt den Garagenkomplex Dahlitzer Straße als gemischte Baufläche dar.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1077-01 eingereicht am: 22.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Betreff: Einwendungen gegen den Entwurf des Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die unter Punkt 465 genannte Neuausweisung der Fläche "Madlow: östlich Priorgraben und Madlower Hauptstraße MA W 1" als Raum zur Stadterweiterung und der möglichen Erschließung für den Wohnungsbau möchten wir hiermit Einspruch einlegen.

Bei der hier ausgewiesenen Fläche handelte es sich um ein Areal, das zum Teil landwirtschaftlich genutzt wird. Zudem ist diese Fläche Bestandteil des innerstädtischen Naturbereiches, zu dem u. a. auch die Madlower Schluchten und der Madlower See als Landschaftsgewässer gehören. Die Fläche zwischen dem Priorgraben und der Madlower Hauptstraße ist zudem Bestandteil des LSG Spreeaue und des NSG Biotopverbund Spreeaue. Sie ordnet sich damit in den Biotopverbund entlang der Spree ein. Die Fläche liegt zudem im Trinkwasser Schutzgebiet. Außerdem ist die Spreeaue Teil des Hochwasserschutzgebiet. Auf Grund der intensiven Bebauung im Bereich Sachsendorf-Madlow besteht dort zudem auch eine gehobene bioklimatische Belastung. Insofern ist die Erhaltung des Kaltluftentstehungsgebiet von besonderer Bedeutung für das Mikroklima im Bereich Sachsendorf/Madlow. Eine mögliche Wohnbebauung des Areals erhöht die Lärm- und Schadstoffbelastung für die unmittelbare naturbelassene Region, in beträchtlicher Weise.

Die biologische Vielfalt und die Sicherung des Bestandes heimischer Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume und Lebensgemeinschaften bedarf eines besonderen Schutzes. Zugleich ist dies die Grundlage für den hohen Landschaftsbildwert des Areals. Daraus ergibt sich ein besonderer Wert des Areals als Erholungsgebiet. Deshalb führen hier auch zahlreiche Rad- und Wanderweg entlang, die von vielen Cottbuserinnen und Cottbusern, aber auch von Touristen genutzt werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Um die Flächenbedarfe für den Wohnungsbau im ersten Flächennutzungsplan-Entwurf (FNP) absichern zu können, welche aus einem Bevölkerungswachstum auf 115.000 Einwohner resultierte (Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus von 2017), wurden u. a. bereits im Umweltbericht besonders kritisch bewertete Standorte in die Flächennutzungsplanung mit aufgenommen. Bei der Herausarbeitung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Verbindung mit Zielkonflikten zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und Belangen von Natur und Landschaft wurden bereits Planflächen mit baulichen Vorhaben herausgefiltert, die bei hohem Konfliktpotenzial einer gesonderten Einzelbetrachtung unterzogen wurden (vgl. Kap. 5.4 Umweltbericht). Im Umweltbericht wurde diese Fläche bereits als „Dissensflächen“ eingestuft. Dissensflächen sind einzelne Planflächen mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial. Mit der in 2024 erfolgten Bevölkerungsvorausberechnung muss aktuell davon ausgegangen werden, dass weniger Wohnbauflächen benötigt werden. Es ist von einem verminderten Bedarf von ca. 4.400 Einwohnern auszugehen. Aufgrund dessen wurden alle Flächenpotenziale nochmals auf den Prüfstand gestellt, vor allem die, welche bereits im Vorfeld als kritisch betrachtet wurden. Da die potenzielle Wohnbaufläche in Madlow/Módłej zu diesen kritischen Flächen gehört, wurde auch diese Fläche nochmals auf ihre Notwendigkeit überprüft. Wertgebend und gegenüber einer baulichen Nutzung empfindliche Parameter sind hierbei: Grünlandstandort, standorttypische Gehölzsäume an Gewässern (§ 30- Biotop), Böden feuchter Standorte mit Vega-Gley, Moor- und Auenböden, geringe Grundwasserflurabstände, Kaltluftentstehungsgebiet, Teilgebiet des

Spreeauenraumes mit hohem Landschaftsbildwert und guter Erholungseignung. Die Fläche wird aufgrund der räumlichen Lage im HW-Risikogebiet HQextrem, der Retentionsfunktion sowie durch die von einer Bebauung potenziell hervorgerufenen kumulativen Effekte als nicht konsensfähig eingestuft. Landesplanerisch befindet sich das Plangebiet innerhalb der Gebietskulisse des Freiraumverbundes als flächenbezogene Festsetzung nach Festlegungskarte des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Es besteht daher auch ein Zielwiderspruch zu Ziel Z 6.2 LEP HR. Zudem hat die Darstellung der potenziellen Wohnbaufläche im 1. FNP-Entwurf zu großem Widerstand in der Bevölkerung wie auch bei verschiedenen Trägern öffentlicher Belange geführt. Aus diesen vielfältigen Gründen wird im 2. FNP-Entwurf auf die Darstellung einer Wohnbaufläche verzichtet und die Fläche wieder dem Bestand entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grün- und Freifläche dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1077-02 eingereicht am: 22.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Anzumerken ist, dass im Bereich des ehemaligen WK XIII - Sachsendorf/Madlow eine Vielzahl von Wohngebäuden zurückgebaut worden. Jedoch ist die Infrastruktur noch erhalten und kann sicher für eine Neubebauung genutzt werden. Sicher ist es möglich, für dieses Stadtgebiet eine politische Lösung für eine mögliche Wiederbebauung anzustreben.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In die gesamte Flächenbilanzierung der Stadt Cottbus/Chósebuz wurden bereits alle Rückbauflächen für eine potenzielle Wiederbebauung aufgenommen. Entsprechend der bisherigen Bevölkerungsprognose war von einem Bevölkerungsanstieg bis 2040 auf 115.000 Einwohner auszugehen. Darauf aufbauend sind entsprechende Wohnbaupotenziale im 1. Flächennutzungsplan-Entwurf gesichert worden. Mit der Bevölkerungsvorausschätzung Cottbus/Chósebuz für den Zeitraum von 2024-2040 wird aktuell das Szenario 3 "Boomtown Cottbus/Chósebuz – Lausitzmetropole" für städtebauliche Planungen zugrunde gelegt, welche nun von einem etwas geringeren Bevölkerungsanstieg auf ca. 110.100 EW bis 2040 ausgeht. Demnach sind die Wohnbauflächenpotenziale im 2. Flächennutzungsplan-Entwurf an den geringeren Bedarf anzupassen. Die Rückbauflächen werden aber nach wie vor in ihrer Gesamtheit für eine Wiederbebauung einkalkuliert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1078-01 eingereicht am: 22.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

An den Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/ Stadtverwaltung der Stadt Cottbus

Fachbereich Stadtentwicklung

Postfach 10 12 35

03012 Cottbus

Entwurf des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans in der Fassung von 07/2023
Öffentlichkeitsbeteiligung Stellungnahme und Erhebung von Einwendungen

Verortung der im FNP-Entwurf 2024 dargestellten Nutzung/ Maßnahme: Waldfläche Gemarkung
Brunschwig, Flur 68, Flurstück 121, nördlich Wohngebiet

Waldfläche Gemarkung Brunschwig, Flur 68, Flurstück 121 Wohngebiet Cottbuser Heide

Cottbuser Heide, Plangebiet SM W 1

Einwendungen gegen die Ausweisung der o.g. Fläche als Wohnbaufläche in FNP Planfassung 2023

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren des Fachbereichs
Stadtentwicklung,

die unterzeichnenden Bürger haben sich der Einwohnerinitiative und Interessengemeinschaft „
Walderhalt Cottbuser Heide/ Schmellwitz“ angeschlossen, die - wie bekannt - bereits 2012/2013 den
seinerzeit bekannt gewordenen Plänen des Fachbereichs Stadtentwicklung und Bauen für eine
Nutzungsumwandlung des auf o.g. Fläche gelegenen Waldes entgegengetreten ist. Erklärtes Ziel der
initiative war und ist der Erhalt des Waldstücks als „Grüner Lunge“ des Stadtteils Altschmellwitz.

Die Angelegenheit wurde - worüber der Leiter des Fachbereichs die Vertreter der
Interessengemeinschaft seinerzeit persönlich informierte - 2013 im Bauausschuss und im
Umweltausschuss sowie in den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung besprochen. Im
Ergebnis der Prüfung der Einwendungen der Initiative wurde im Ausschuss für Wirtschaft, Bau und
Verkehr am 12.06.2013 festgelegt, dass die Waldfläche erhalten bleiben soll und die Stadtverwaltung
von einer Umwandlung der Fläche in Bauland Abstand zu nehmen habe (Protokoll 54 V/13).

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche entsprechend diesen Festlegungen als “Fläche
für Wald“ ausgewiesen. Das galt auch für den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans bis zur
Planfassung 2022 (wie aus der Ortsteilsynopse ersichtlich), so dass es für die Einwohnerinitiative im
Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Vorentwurf keinen Bedarf gab, Einwendungen zu
erheben.

Im vorliegenden Entwurf zu dem Flächennutzungsplan werden für die Fläche in Abänderung des
Vorentwurfs nunmehr Wohnbauflächen dargestellt.

Im Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung findet sich unter der Nr. 1036/12 -
ohne weitere Begründung - die Äußerung, wonach der oder die sich Äußernde beantragt, „folgenden
Punkt in den FNP und LNP einzuarbeiten: Sonderbaufläche für Schmellwitz - Zukunft und Förderung“.

Es wird dazu in rechten Spalte ausgeführt: „Berücksichtigung der Anregung: ja“; Ablehnungsgrund:
städtische bzw. übergeordnete Bedarfsaspekte Planänderung: ja " Sodann wird ausgeführt, dass Grund

dafür, dass wieder Wohnbauflächen ausgewiesen werden, der mit Blick auf die prognostizierte Bevölkerungsprognose bis 2040 gestiegene Wohnraumbedarf sei.

Eine Abwägung der für und gegen die Änderung des Vorentwurfs sprechenden Belange hat, soweit sich diese Position im Abwägungsprotokoll (auch) auf die o.g. Waldfläche (Planfläche SM W 1) beziehen soll, wie sich bereits aus der Begründung der Änderung ergibt, ersichtlich nicht stattgefunden. Auch die oben dargestellte geltende Beschlusslage der Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung wurde völlig ignoriert. Insoweit ist bei der Vornahme der Abänderung ein vollständiger Abwägungsausfall zu verzeichnen.

Die unterzeichnenden Mitglieder der Einwohnerinitiative beantragen und fordern den Bereich Stadtentwicklung ausdrücklich auf, die Ausweisung der o.g. Fläche als „Fläche für Wald“ aufrechtzuerhalten.

Es ist gegen die geplante Änderung der Ausweisung der Fläche gegenüber dem geltenden FNP und gegenüber dem Vorentwurf im Einzelnen Folgendes einzuwenden:

1. Geltender Flächennutzungsplan weist die Fläche als „Fläche für Wald“ aus

Die geltende Bauleitplanung der Stadt Cottbus in Form des Flächennutzungsplans in der Fassung der 1. Änderung von April 2004 weist die beschriebene Fläche eindeutig als „Fläche für Wald“ aus. Diese Ausweisung erscheint bei einer näheren Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten in jedem Falle berechtigt und erforderlich. Die Untere Forstbehörde hat der Stadtverwaltung bereits im Jahr 2012 bestätigt, dass es sich um Wald im Sinne des § 2 LWaldG handelt. Es gilt daher auch für diese Fläche der in § 1 LWaldG beschriebene Grundsatz, dass Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern ist (vgl. § 1 LWaldG).

2. Waldeinfassung des Wohnparks „Cottbuser Heide“ war wesentliche Grundlage der Beplanung des Gebiets und der Art und Gestaltung der Bebauung

Bei dem Waldstreifen handelt es sich um die naturnahe nordöstliche Einfassung des im Jahre 1999 begonnenen Wohngebiets „Cottbuser Heide“. Der Bebauungsplanentwurf für das Wohngebiet „Cottbuser Heide“ ging bei der Bemessung und Lageeinordnung der Grundstücke seinerzeit eindeutig davon aus, dass diese Waldfläche entsprechend den Vorgaben der maßgeblichen Bauleitplanung erhalten bleibt und dort keine weitere Wohnbebauung stattfinden wird. Von dieser Maßgabe gingen bei der Entwicklung des Wohngebiets sowohl der Bauträger als auch die Erwerber der Grundstücke in dem ausdrücklich als „Wohnpark“ bezeichneten Wohngebiet aus. Die Waldeinfassung prägt auch - wie geplant - das Wohnquartier und das Teilgebiet des Stadtteils in besonderer Weise. Zu verweisen ist insoweit auf die Grundstücksgrößen und -zuschnitte, die eine Bepflanzung mit Großgehölzen im Wesentlichen ausschließen. Als Ausgleich war zweifelsfrei die Waldeinfassung des Wohngebiets vorgesehen. Der Waldstreifen ist daher für die Wohnqualität des Wohngebiets Cottbuser Heide, der weiteren angrenzenden Wohnbebauungen und darüber hinaus von Altschmellwitz insgesamt von gewichtiger Bedeutung. Eine Beseitigung dieses Standortfaktors würde die durch den Bauträger und die Stadt damals vorgenommene Bewerbung des Gebietes mit „Wohnen im Grünen und doch in der Stadt“ und die Entscheidung der Bewohner im Stadtgebiet zu siedeln, geradezu konterkarieren.

Zu verweisen ist darauf, dass die Bedenken der Einwohnerinitiative durch die Untere Forstbehörde geteilt wurden. In deren Schreiben vom 25.09.2012 an den Fachbereich Stadtentwicklung wurde ausdrücklich auf den zutreffenden Umstand hingewiesen, dass das Vorhandensein der Waldfläche entscheidend dazu beigetragen hat, dass sich die Bewohner des Wohngebiets für eine Bebauung in der Stadt und doch in der Nähe eines naturnahen Waldstücks entschieden haben. Zutreffend ist ferner die Anmerkung der Unteren Forstbehörde, dass sich die durch die Stadtverwaltung beschriebene trotz der engen Bebauung vorhandene gute Wohnqualität negativ verändern wird. Die durch die Untere Forstbehörde damals getätigte Anregung, den Erhalt dieses kleinen Waldstücks als „grüne Lunge“ inmitten vorhandener Wohnbebauung in Betracht zu ziehen, wurde durch die Stadtverordneten und die Stadtverwaltung zutreffend berücksichtigt und von einer Umwandlung in eine Wohnbaufläche Abstand genommen.

Die durch den Waldgürtel eingefasste Fläche und dessen Schutzfunktion haben sich durch die Erweiterung der Wohnbebauung im Süden des Gebiets zwischenzeitlich zudem erheblich erweitert. In den „Grünordnerischen Festsetzungen“ für diesen Standort sind seinerzeit Festlegungen zur Unterpflanzung mit verschiedenen Gehölzarten für die weitere Aufwertung und Bestanderhaltung dieses Biotops getroffen und umgesetzt worden. Hinzuweisen ist auf die im Rahmen dieses Konzepts vom damaligen OB Kleinschmidt mitgetragene und unter Beteiligung des „Rotary-Clubs“ sowie Begleitung der BTU Cottbus durchgeführte Unterpflanzung mit Laubgehölzen, die zwischenzeitlich zum Teil mehr als 20 Jahre alt und entsprechend - auch Dank der Pflege durch die Anwohner - gewachsen sind. Die Unterpflanzung des Kiefernbestandes mit Laubbäumen wurde von den Anwohnern kontinuierlich bewässert und durch die Anwohner weitere pflegerische Maßnahmen ehrenamtlich durchgeführt.

Zuletzt sind durch die Stadt forstpflegerische Maßnahmen zur weiteren qualitativen Aufwertung des Waldes und zur Stärkung des Laubgehölzwachstums mittels durchlichtender Herausnahme von Bäumen aus dem Kiefernbestand durchgeführt worden. Derzeit ist das Waldstück dabei, sich zu erholen und zu stärken. Das ausdrücklich in der Begründung zum FNP-Entwurf - neben der Erhaltung des Waldanteils an der Gesamtfläche der Stadt - genannte Ziel des Umbaus eines Großteil der Cottbuser Waldfläche zu Mischwald befindet sich für diese Fläche bereits im fortgeschrittenem Stadium.

Der Naturschutzbeirat der Stadt Cottbus hat sich im Jahre 2019 intensiv mit dem Waldstück befasst und u.a. - nach Durchführung eines Vor-Ort-Termins am 03.06.2019 - in dem Bericht vom 18.06.2019 an den Fachbereich 72 die durch intensive Pflege durch Anwohner ermöglichte zwischenzeitlich vielfältige Durchmischung des Kiefernbestands mit Laubgehölzen, die sich gut bis sehr gut entwickelt haben, hervorgehoben. Es wird durch den Naturschutzbeirat ausdrücklich beschrieben, dass sich Buche, Bergahorn und Eiche als besonders gut geeignete Baumarten herausgestellt haben. Eine Berücksichtigung der Befassung des Naturschutzbeirats mit der Fläche ist im bisherigen Abwägungsprozess bezüglich der Planfläche bisher nicht zu verzeichnen

3. Erhaltungsgebot für städtische Waldflächen und Fehlen berechtigter Gründe für eine Nutzungsänderung

Die Initiative möchte insbesondere auf das nach dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 2004 und den darin angeführten Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung für Wald- und Gehölzflächen im Stadtgebiet festgelegte Erhaltungsgebot, welches weiterhin gilt, verweisen. Eine Umwandlung von Waldflächen zum Zwecke der Bebauung ist unter Berücksichtigung des Natur- und Klimaschutzes und der Erholung im Einzelfall genehmigungspflichtig und nur bei berechtigten Gründen zulässig. Der Waldanteil im Stadtgebiet ist möglichst konstant zu halten.

Dem entsprechen die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 BauGB, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die Verringerung zusätzlicher

Flächeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel) unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Reduzierung des Flächenverbrauches statuieren und die Vermeidung der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen hervorheben. Die Notwendigkeit der Umwandlung von als Wald genutzten Flächen soll - mit Blick auf das Erhaltungsgebot - gesondert begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu anderen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen.

Berechtigte Gründe für eine Zweckänderung der Fläche, die das Gebot der Walderhaltung überwiegen könnten, ergeben sich weder aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK), noch aus dem Stadtumbaukonzept. Im Gegenteil: Die in den Konzepten entwickelten Maßgaben und Schwerpunkte sprechen gerade für den Erhalt der Waldfläche. Die Fläche wurde im INSEK 2020 zu Recht weder als Stadtumbaufläche noch als Erweiterungspotenzialfläche aufgeführt. Das Gebiet Cottbuser Heide selbst wurde als Erhaltungsfläche ausgewiesen. Das entspricht der Maßgabe, dass die Stadtentwicklung grundsätzlich als mit der Entwicklung einer stadtnahen Naturlandschaft verknüpft zu betrachten ist. Nach dem Stadtumbaukonzept handelt es sich bei dem Quartier Schmellwitz im Übrigen um ein peripheres Konsolidierungsgebiet mit dritter Entwicklungspriorität und geringem Handlungsbedarf und befindet sich nicht in der Förderkulisse Stadtumbau (6.2 Stadtumbaukonzept, 3. Fortschreibung). Als Leitbild und Entwicklungsziel statuiert auch das INSEK 2035 ausdrücklich, dass Cottbus trotz Verdichtung der bebauten Stadtfläche seinen Charakter als grüne Stadt mit hochwertigen Erholungsflächen und funktionsfähigem Naturhaushalt bewahren soll.

Auch das Stadtumbaustrategiekonzept der Stadt für den Stadtteil Schmellwitz gibt keinen zureichenden Anlass für eine Änderung des Nutzungszwecks. Den Maßgaben aus dem INSEK trägt im Übrigen auch die Begründung des aktuellen FNP-Entwurfs Rechnung, indem unter Rz. 305 in Bezug auf das Gewicht des Erhaltungsgebots ausgeführt wird, dass dem Erhalt von Wald in der Abwägung widerstreitender Interessen auch im Stadtgebiet von Cottbus eine vorrangige Bedeutung eingeräumt werden muss. Die Stadt setzt sich deshalb im Rahmen der nachhaltigen Flächenentwicklung vorrangig für den Erhalt von Waldflächen ein. Die Inanspruchnahme von Waldflächen zum Zwecke der Nutzungsaufgabe bzw. Entwidmung soll deshalb nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, d.h. es müssen im Einzelfall andere Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft werden und eine unabwiesbare Notwendigkeit der Umwandlung bestehen. Eine Notwendigkeit der Aufgabe des Waldstücks ist mit Blick auf die im FNP-Entwurf ausgewiesenen weiteren Flächen für die Wohnbebauung eindeutig nicht gegeben. Das Waldschutzgebot des Landeswaldgesetzes gilt, darauf ist gesondert zu verweisen, auch im Innenbereich nach § 34 BauGB.

4. Ausreichend andere Potenzialflächen, gestalterische Gesichtspunkte, Schutzgut: Mensch

Es ist darauf zu verweisen, dass bekanntermaßen genügend andere im FNP-Entwurf ausgewiesene Potenzialflächen im Stadtgebiet vorhanden sind, die ohne erhebliche Beeinträchtigungen von Wohngebieten und Naturschutzbelangen - wie im Fall der Waldeinfassung Cottbuser Heide gegeben - erschlossen werden können. Ein Bedarf, den Waldstreifen für nur einige Wohnhäuser mit erheblichen negativen Auswirkungen für das gesamte Umfeld im öffentlichen Interesse umzuplanen, ist daher nicht gegeben.

Im Stadtumbaustrategiekonzept müssen z.B. die zurückgebauten ehemaligen Wohnstandorte in Schmellwitz und Sachsendorf verstärkt in die Neuplanung mit einbezogen werden. Hier muss eine Kürzung der Bindefrist der mit Fördermitteln rückgebauten Wohnstandorte durchgesetzt werden. Zu verweisen ist ferner auf weitere Beplanungen, wie auf dem sogenannten Stadtfeld.

Ebenso besteht nach den örtlichen Gegebenheiten und der Struktur der angrenzenden Wohnquartiere kein Bedarf nach einer so genannten „Nachverdichtung“. Diese würde - wie bereits erläutert - vielmehr zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität in dem Bereich führen. Das in der Begründung des

aktuellen FNP-Entwurfs hervorgehobene Ziel der Erhaltung und Schaffung von Wohnbauflächen mit hoher Wohnqualität würde vielmehr verfehlt. Eine nähere Betrachtung des Umfeldes ergibt ferner, dass gestalterische Gesichtspunkte gegen die Beseitigung des Waldstreifens sprechen. Die naturnahe Abgrenzung der betroffenen Wohngebiete würde im Falle einer Bebauung abgelöst von einer monoton durchgehenden Fläche mit Wohnbauten und wenig bis gar keinen Großgehölzen. Man könnte bei Durchsetzung der Pläne der Stadtverwaltung nicht mehr von Wohnquartieren, sondern von einer großflächigen Bebauung und weitgehenden Versiegelung des Gebiets sprechen.

5. Ökologische und Naturschutzbelange, Schutzgüter: Natur und Umwelt, Klima/ Luft; Nachhaltigkeit der Planung

Es ist schließlich auf die ökologischen und Naturschutzbelange hinzuweisen. Im Umweltbericht zum FNP-Entwurf wird hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft und der Luftqualität die Bedeutung von belastungsfreien Flächen, wie Waldbereichen, die als Ökosystemleistung Kalt und Frischluft produzieren und als Ausgleichsräume, die eine eindeutige entlastende Wirkung entfalten, hingewiesen. Insbesondere im Zusammenhang mit den spürbaren Klimaveränderungen kommt dem Erhalt bestehender Grünzonen innerhalb vorhandener bebauter Flächen besondere Bedeutung zu. Um die Wirksamkeit der Biodiversität, die Wohnqualität und das Kleinklima zu verbessern, sind dezentrale Flächen nicht nur zu erhalten, sondern mit trockenresistenten Laubgehölzen zu unterpflanzen. Der o.g. Waldstreifen dient ganz konkret den anliegenden Wohngebieten zum einen als Frischluftquelle und zum anderen als Schadstoff- und Windbarriere, insbesondere aus Richtung Norden/ Osten. Ferner bietet es auch einen gewissen Lärmschutz für das gesamte Wohngebiet in Richtung des nördlich gelegenen Gewerbegebiets.

Es handelt sich um einen der letzten in diesem Bereich in der Nähe von Wohnbebauung vorhandenen zusammenhängenden Waldstreifen und bietet insoweit einer vielfältigen Fauna und Flora Entfaltungsraum. Eine Vielzahl von Vogelarten und Waldtieren, sogar Kröten und Fledermäuse, finden in dem Waldstreifen Unterschlupf. Es ist auch naheliegend, dass in dem Bereich eine der im Umweltbericht genannten wild lebenden, besonders geschützten Tierarten (etwa eine oder mehrere der genannten Fledermaus-, Insekten- oder Vogelarten, bei denen im Falle einer Beeinträchtigung durch ein im Rahmen der Bauleitplanung Vermeidungs- und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zwingend vorzusehen sind) heimisch ist. Soweit dem Umweltbericht und der Begründung des FNP entnehmbar, erfolgte eine Prüfung der Populationen für diesen konkreten Bereich bisher nicht. Es wird im Umweltbericht bei der Aufstellung der potenziellen Beeinträchtigungen von Biotopen, Tieren und Pflanzen durch die Planung (Tabelle 18) für das Plangebiet Schmellwitz (SM W div) nur allgemein als betroffen aufgeführt: z.T. innerhalb des Schwerpunktbereichs siedlungstypischer Vogelarten und Fledermäusen. Bei der Aufstellung der potenziellen Beeinträchtigungen von Biotopen, Tieren und Pflanzen durch die Planung (Tabelle 18) ist in der Begründung des FNP im Übrigen für das konkrete Plangebiet (Waldfläche) keine Betroffenheitsprüfung ersichtlich. Soweit für die Plangebiete SM W 1 3 „Feldgehölzähnliche im Siedlungsbereich“ aufgeführt werden, ist dies eine ersichtlich unzutreffende und unzureichende Beschreibung für die o.g. Waldfläche.

Nicht zuletzt ist nochmals auf die aufwändige Unterpflanzung des Waldstreifens mit Laubgehölzen, die gerade der weiteren Entwicklung zu einem gesunden Wald dienen sollte, zu verweisen. Diese Maßnahmen sollten nicht umsonst durchgeführt worden sein.

6. Zielkonflikt der Ausweisung der Fläche im FNP-Entwurf zu der Zeichnung im Landschaftsplan und den Darstellungen der Auswirkungen des Planung auf die betroffenen Schutzgüter im Umweltbericht

Der Landschaftsplan weist mit guten Gründen, die oben eingehend erörtert wurden, die Fläche unverändert als Fläche für Wald aus. Das entspricht auch der Beschreibung der Auswirkungen der durch den FNP vorbereiteten Planung auf die verschiedenen Schutzgüter im Umweltbericht. Der

Verlust von Wald hat Auswirkungen auf den Biotopwert, das Landschaftsbild; betroffen sind auch die Boden- und Klimaschutzfunktion sowie eine Erholungsfunktion. Dem soll dem Umweltbericht zufolge durch eine besondere Gewichtung von vorhandenem Wald auf Planflächen Rechnung getragen werden.

Die Planungen für das Plangebiet SM W 1 im Umweltbericht (Tabelle Umweltprüfung - Ermittlung des Beeinträchtigungsgrades der Planung und Erheblichkeitsprüfung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen) zu den betroffenen Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft (Frischluftentstehungsgebiet), Landschaft (waldwarmes Gebiet) und Mensch wird durchgängig als nachteilig und die Gesamtbeurteilung der Planfläche als konfliktreich beschrieben. Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gründe dürfte die Planfläche als „sehr konfliktreich“ darzustellen sein.

Anzumerken ist zudem, dass in der o.g. Tabelle für das Plangebiet SM W 1 für das Schutzgut kulturelles Erbe verzeichnet ist: keine Auswirkung. Dabei bleibt völlig unberücksichtigt, dass sich in diesem Gebiet in den Jahren 1914 bis 1923 das Kriegsgefangenenlager Cottbus-Sielow, mit zehntausenden Kriegsgefangenen eines der größten Kriegsgefangenenlager im 1. Weltkrieg und danach in Europa, und in dem unmittelbaren Bereich der in den 1990er Jahren wiederentdeckte Lagerfriedhof des Kriegsgefangenenlagers befunden haben. Die Historie des Lagers ist durch die Stadt und das Stadtmuseum in den vergangenen Jahren hervorragend aufbereitet worden. Bei früheren Planungen wurde aufgrund der Historie des Orts aus Pietäts- und Erinnerungsgründen von einer Überplanung und Bebauung dieses Bereichs abgesehen. Die besondere Historie des Orts dürfte bei der Bewertung der Auswirkungen der Planungsänderung bezüglich des Schutzguts „Kulturelles Erbe“ Berücksichtigung zu finden haben und die Auswirkungen insoweit mindestens als „nachteilig“ einzuschätzen sein. Auch dieser Umstand stützt die Annahme, dass es sich um eine „sehr konfliktreiche“ Fläche handelt.

Ausdrücklich soll dem Wunsch der in dem Gebiet lebenden Kinder entsprochen und darauf verwiesen werden, dass auch sie „ihren“ Wald, der ein naturnahes Aufwachsen in der Stadt ermöglicht, sowie die dort lebenden Wildtiere und vielfältigen Vogelarten bewahrt wissen wollen.

Abschließend möchte die Initiative die an der Planung Beteiligten darauf verweisen, dass die tatsächlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Wohngebiet und die hier lebenden Bürger nicht ausschließlich aus der Fernperspektive anhand von Plänen beurteilt werden sollten. Vielmehr ist aus unserer Sicht eine Auseinandersetzung mit den konkreten Belangen der Bürger „vor Ort“ zu führen. Der aktuelle Status der Fläche ist, wie gehabt, durch entsprechende Ausweisung bereits im Flächennutzungsplan zu sichern. Eine „großzügige“ Überplanung, etwa aus Maßstabsgründen oder als „Vorratsfläche“, verbietet sich aus den durch die Initiative geltend gemachten tatsächlichen und rechtlichen Gründen.

Die Mitglieder der Einwohnerinitiative bedanken sich bereits jetzt für die Einbeziehung der geltend gemachten Belange in den Abwägungsprozess und die daraus folgende Wiederherstellung der Auszeichnung der Fläche als „Fläche für Wald“ entsprechend dem Vorentwurf 2016/ Planungsstand 2022.

Mit freundlichen Grüßen

Die unterzeichnenden Mitglieder der Anwohnerinitiative und Interessengemeinschaft

„Walderhalt Cottbuser Heide/ Schmellwitz“

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Waldfläche zählt laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als auch aus Gründen der Schutzwürdigkeit der wenigen verbliebenen Waldflächen im Stadtteil Schmellwitz/Chmjelow kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Es besteht zudem ein enormes Interesse in der Bevölkerung zum Erhalt der Waldfläche, welchem mit der Änderung der Darstellung in Fläche für Wald gefolgt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1079-01 eingereicht am: 23.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Das Flurstück 83 (Gemarkung Gallinchen, Flur 1) befindet sich im historischen Ortskern in Gallinchen und ist nachweislich seit 1821 in Familienbesitz. Dieses Grundstück ist leider sehr schmal und der Hofraum daher entsprechend lang. Im neuen Entwurf des Flächennutzungsplan wird der Teil hinter der Scheune nicht mehr als Bauland ausgewiesen. Das würde die zulässige Nutzung erheblich einschränken. Ich möchte daher beantragen die entsprechende Fläche unverändert im neuen Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich ab Außenkante Scheune im Außenbereich, welcher grundsätzlich vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Die Einbeziehung der hinteren Teilfläche in die bestehende gemischte Baufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - landwirtschaftliche Fläche- dargestellt. Zudem befindet sich das Grundstück innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Spreeaue südlich Cottbus" sowie teilweise im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, weshalb der hintere Teilbereich ab Scheune auch zukünftig nicht als Baufläche dargestellt wird. Ob eine Bebaubarkeit nach § 35 BauGB trotzdem ermöglicht werden kann, ist über ein entsprechendes bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren zu klären. Dies ist kein Belang der Flächennutzungsplanung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1080-01 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Neuauftellung des FNP möchte ich vorsorglich noch einmal auf unsere Einwände gegen Bestrebungen Dritter hinweisen, Landschaftsschutzgebiete im Bereich Saspow in Bauland umzuwandeln. Anbei finden Sie dazu die zwei relevanten Schriftstücke aus den Jahren 2018 und 2021, die Ihnen sicher vorliegen. An unserer Position dazu hat sich nichts geändert.

Im Namen auch der drei Initiatoren und mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Kfm. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anwohner / Saspower

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Anlagen:

Schreiben vom 27.4.2021 inkl. Auszug aus den Unterschriftenlisten sowie ausführliche Darstellung zur Bedeutung des Naturraums für das Allgemeinwohl der Cottbuser*innen

Schreiben vom 8. Mai 2028 mit Unterschriften der Anwohner

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus-Nord" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Zudem befinden sich diese Flächen im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, weshalb diese Flächen auch zukünftig nicht als Baufläche dargestellt wird. Demnach bleiben die Freiflächen Bestandteil des Außenbereiches und werden deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1081-01 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlage des aktuellen Entwurfs zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus möchte wir wie folgt Stellung nehmen:

Antragssteller:in:

G. und E. XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX X

03051 Cottbus

Grundstück(e):

Gemarkung: Gallinchen

Flur: 2

Flurstück(e): 126/2, 125/3, 266

Der aktuelle Entwurf des FNP mit Stand vom 30.06.2023 sieht für den betreffenden Ortsbezug (markierter Ort in der Karte, Ortslage Gallinchen) bzw. der Umgebung einen Außenbereich vor. Dieser wurde lt. Legende als Außenbereich mit einer in Planung befindlichen Satzung ausgewiesen.

Im ursprünglichen FNP für den OT Gallinchen mit der Fassung Februar 2001 sind Flächen, die in unserem Eigentum liegen, als "Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ $\leq 0,2$)" festgelegt.

Auch mit der 1. Änderung in der Fassung vom September 2002 behielt benannte Sachlage weiterhin Bestand.

Mit dem ersten Vorentwurf des FNP der Stadt Cottbus, Stand Juli 2016, änderte sich die Ausweisung hin zu einer "Fläche für Außenbereichssatzung", wohingegen lt. Geoportal Cottbus der rechtwirksame FNP noch immer eine Wohnbaufläche vorsieht, Stand 13.02.2024.

Nach aktuellem Stand des FNP befinden sich unsere Grundstücke, die ursprünglich im Innenbereich (mit entsprechendem Bau- und Planungsrecht) lagen, nun im Außenbereich.

Das gegenwärtig als Außenbereich klassifizierte Gebiet könnte potenziell von einer anstehenden Satzung betroffen sein. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass sich gemäß der vorliegenden Legende, diese Satzung derzeit noch in der Planungsphase befindet. Somit besteht sachlich gesehen die Unsicherheit, wie genau das Gebiet in Zukunft eingestuft und ausgestaltet wird und welche Auswirkungen dies auf anliegende Grundstückseigentümer:innen haben wird.

Demzufolge beantragen wir hiermit die Überarbeitung des FNP und die Erweiterung der aktuell gekennzeichneten Wohnbauflächen (der Siedlung, im vgl. FNP 2016), um o.g. Flurstücke.

Mit freundlichen Grüßen

G. und E. und XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan (FNP) definiert keine Grenzen zwischen dem Innen- und Außenbereich. Er stellt aber die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar, welche für einen bestimmten Zeitraum (hier der Planungshorizont bis 2040) die städtebauliche Zielausrichtung bestimmt. Die Darstellungen im FNP sind grundsätzlich nicht relevant für die Frage der Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens. Die Darstellungstiefe des FNP ist zudem nicht parzellen- oder grundstücksscharf. Die Darstellung einer

Baufläche im FNP regelt daher nicht, ob auf dieser Fläche tatsächlich auch gebaut werden darf. Das betreffende Grundstück befand und befindet sich im Außenbereich und wird daher nicht als Baufläche betrachtet, sondern entsprechend der zukünftig beabsichtigten, überwiegenden Flächennutzung - hier als Fläche für Wald - dargestellt. Allerdings schlägt hier der FNP die Erstellung einer Außenbereichssatzung vor, um dort auf freien Grundstücken oder Grundstücksteilen ggf. weitere Wohnhäuser oder kleine Gewerbe-bauten - dem Bauwilligen entgegenkommend - zu ermöglichen. Eine Außenbereichssatzung schafft aber kein Baurecht. Alle Vorhaben sind nach wie vor mit erfolgter Aufstellung einer Außenbereichssatzung auch weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB als Einzelfall zu prüfen! Die Entwicklung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche wie noch im rechtswirksamen FNP von Gallinchen dargestellt, ist kein städtebauliches Ziel mehr an dieser Stelle. Hier wird dem Erhalt des Freiraumes sowie des Waldes Vorrang vor anderweitigen Nutzungsabsichten eingeräumt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1082-01 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte mich heute betreffs meines Antrags vom 02.Mai 2017 auf Flächenartennutzungsänderung für mein Grundstück in Skadow, Gemarkung Döbbrick. Flur 7, Flurstück 142 in Erinnerung bringen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bitte ich meinem Antrag stattzugeben und die o.g. Fläche in Bauland umzuwandeln.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXX

Anlage

Vollmacht für XXXXXXXXXXXXX (Tel. XXXXXXXXXXXX)

Kopie Antrag vom 02.05.2017

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus Nord" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Zudem befinden sich diese Flächen im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, weshalb diese Flächen auch zukünftig nicht als Baufläche dargestellt werden.

Demnach bleiben diese Grundstücke Bestandteil des Außenbereiches und werden deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als Grün- und Freiflächen dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1083-01 eingereicht am: 22.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Betreff: Informeller Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans des Cottbuser Stadtteils Gallinchen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich die Änderung des Flächennutzungsplans des Cottbuser Stadtteils Gallinchen in der Fassung der 1. Änderung vom September 2002 im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB für die Flurstücke Nr. 1148 und Nr. 2320 (ehem. 830) auf der Flur 001 der Gemarkung Gallinchen, welche sich aktuell in meinem Eigentum befinden (s. Lageplan im Anhang oder Geoportal).

Ich beantrage im Konkreten die Umwidmung der genannten Flächen in eine „gemischte Baufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Die Grundstücke sind im aktuellen rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Gallinchen als "Flächen für Wald" (gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) ausgewiesen.

****Begründung zur Änderung:****

Auf den Grundstücken beabsichtige ich eine Wohnraumentwicklung in Form von Stadthäusern und einer Mischnutzung mit Gewerbe vorzunehmen. Damit soll gleichsam eine städtebauliche Definition des südlichen Ortseingangs geschaffen werden. Das ausführliche städtebauliche Konzept liegt diesem Antrag zu Ihrer Einsicht bei (s. Anhang). Angesichts des wachsenden Bedarfs an Wohnraum in unserer Region ist in der geplanten Maßnahme eine wichtige Möglichkeit gegeben, diesem Bedarf gerecht zu werden. Die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen kann einen wertvollen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung leisten und gleichzeitig das Angebot an Wohnraum erhöhen.

In bereits getätigten Gesprächen mit der Stadt Cottbus am 13.09.2022 wurde herausgestellt, dass es sich bei der Waldnutzung der Grundstücke um eine bewusste Abstandsfläche zwischen der südlichen Gewerbefläche und der nördlichen Wohnbebauung handelt, welche sich zwar im Innenbereich befindet, jedoch als Außenbereich definiert ist. Im Rahmen der von mir angestrebten Entwicklung ist dieser Umstand zu ändern.

Im Baumbestand befinden sich viele kranke und trockene Bäume. Der starke Borkenkäferbefall, der in den letzten drei Jahren zur Fällung von mehr als 50 Bäumen geführt hat, verdeutlicht die Notwendigkeit, das betroffene Gebiet neu zu bewerten und sinnvoll zu nutzen. Durch die Umnutzung der Fläche kann ein neuer, positiver Impuls gesetzt werden, der auch der allgemeinen Umweltqualität zugutekommt. Mit der Zeit wird demgemäß die von vier Verkehrsstraßen umgebende Waldfläche die ausgewiesene Funktion voraussichtlich verlieren.

Besonders hervorzuheben ist dabei jedoch mein Bestreben, die Bebauungsfläche zu minimieren und soweit möglich die noch gesunden Bäume in die neuen Gartenlandschaften zu integrieren. Dieser Ansatz fördert die Nachhaltigkeit des Projekts und trägt dazu bei, den Charakter der Umgebung zu bewahren. Das Aufgreifen des Umgebungscharakters durch die geplante Einbindung von Gewerbeeinheiten und Einfamilienhäusern spricht für eine durchdachte Planung, die auf eine harmonische Integration in die bestehende Umgebung abzielt. Dieser Ansatz unterstützt die Schaffung eines lebendigen und attraktiven neuen Quartiers.

Der Hauptlärmpegel entwickelt sich zu bestimmten Tageszeiten im Kreuzungsbereich Gallinchener Hauptstraße und Schorbuser Weg. Abstand und Dichte der Waldfläche sind zu gering, um für die Wohnbebauung eine lärmdämmende Wirkung zu erzielen (vgl. Humberg GmbH: Bäume als

Lärmschutz: Geht das – und mit welcher Bepflanzung? 07.07.2022). Die von mir beabsichtigte dichte Mischnutzung am Kreuzungsbereich würde eine effektivere und nachhaltige Wirkung erzielen. Die Lärmdämmung der Gebäude selbst würde technisch am Haus erfolgen. Die Lärmentwicklung entlang des Schorbuser Weg ist unerheblich.

Der Siedlungsraum entwickelte sich bereits jenseits der genannten Grundstücke nach Westen und Süden und insbesondere nach Osten weiter. Im Sinne einer kompakten Stadtentwicklung ist es daher angezeigt, vorhandene Flächenpotentiale im Stadtraum zu nutzen und zu verdichten, um für den Wohnraumbedarf neue Angebote zu schaffen und städtebauliche Schlüsse zu ermöglichen. Außenbereichseinschlüsse, wie sie die genannten Grundstücke darstellen, können nicht im Sinne dieser Zielsetzung sein. Die Festlegung einer Mischbaufläche für die Grundstücke ermöglicht darüber hinaus den Übergang zwischen der Gewerbebaufläche im Süden und der Wohnbaufläche im Norden.

Im Raum Teling/ Frauendorfer Straße findet sich bereits eine vergleichbare Situation in unmittelbarer Nähe. Abschließend möchte ich betonen, dass die geplante Änderung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in der Gemarkung Gallinchen eine Chance darstellt, auf aktuelle Herausforderungen wie den Mangel an Wohnraum angemessen zu reagieren.

Ich bitte Sie daher, meine Ausführungen in Ihre Abwägungen einfließen zu lassen und verbleibe mit der Bitte um baldige Prüfung.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXX

Anlagen:

1 Lageplan

2 Broschüre

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Nördlich und südlich angrenzend wurden in der Vergangenheit Bebauungspläne aufgestellt, welche die geordnete Bebaubarkeit entsprechend der beabsichtigten Nutzung regeln. Das westliche Grundstück ist Bestandteil einer Kleingartenanlage. Die Waldfläche wird laut Forstkartierung des Landes Brandenburg als Lärmschutzwald klassifiziert. Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können. Die Erweiterung der Fläche als Wohn- bzw. gemischte Baufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1084-01 eingereicht am: 24.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen eine Stellungnahme auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/ Chosebuz vom 25.10.2023 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Cottbus/Chosebuz in der Fassung vom 30.06.2023.

Die Stellungnahme bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Ströbitz, Flur 30, Flurstück 642, dessen Besitzer der Autor der Stellungnahme ist (Grundbucheintrag in Bearbeitung).

Das genannte Grundstück wird in Ihrem Entwurf zur Nutzung als Kleingärten ausgewiesen (s. Abb. 1). Dieses Ziel wurde in einem Vororttermin mit Vertreterinnen des Fachbereichs Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus, Frau XXXXXXXXX und Frau XXXXXXXX, am 25.07.2023 gemeinsam diskutiert und eingeordnet. Demnach ist es das Ziel der Stadt Cottbus, Entwicklungsflächen für Kleingärten als Ausgleich für durch Strukturwandelprojekte aufgelöste Kleingärten zu schaffen. Bereits im rechtswirksamen FNP ist die genannte Fläche als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" dargestellt. Dieser Planung wird seitens der Besitzer widersprochen und dafür eine neue Flächennutzung vorgeschlagen (s. unten „Angedachte zukünftige Entwicklung/Flächennutzung").

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im 01. Entwurf des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebuz handelte es sich bei diesem Standort um eine potenzielle Ersatzfläche für Kleingärten. Auf die Darstellung einer Ersatzfläche wird in der 02. FNP-Entwurfssfassung verzichtet, weil es sich anhand der aktuellen Waldkartierung des Forstamtes Spree Neiße um eine Waldfläche mit mehrfachem Schutzstatus handelt. In der 02. FNP-Entwurfssfassung wird deshalb an dieser Stelle Fläche für Wald dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1084-02 eingereicht am: 24.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Zur geschichtlichen Entwicklung

Die genannte Fläche war ursprünglich Teil der Feldflur östlich von Klein Ströbitz. Das Messtischblatt von 1903/1940 zeigt die historische Nutzung als Ackerfläche auf (s. Abb. 2). Auch der westlich entlang der Grundstücksgrenze führende Weg ist bereits verzeichnet. Die Ackernutzung in diesem Bereich wurde auch über die Eingemeindung von Klein Ströbitz nach Cottbus im Jahr 1950 hinaus und weiter bis Anfang der 1980er Jahre fortgeführt, ehe mit der Planung und Realisierung von zwei jeweils östlich und westlich angrenzenden Kleingartenanlagen begonnen wurde (s. Abb. 3). Das o.g. Grundstück wurde dabei für eine geplante Gleiserweiterung bzw. einen Abzweig der Gleisstrecke Dresden-Berlin vorgesehen, von jeglicher Bebauung freigehalten und weiterhin als Acker- bzw. Grünland genutzt.

\[Abb. 2 (links): Das Grundstück auf dem Messtischblatt von 1903 (Ausgabe von 1940). / Abb. 3: Realisierte Planung von Kleingartenanlagen östlich und westlich des genannten, rot hervorgehobenen Grundstücks, welches bewusst freigehalten wurde. Plan ohne Datumsangabe, Anfang der 1980er Jahre.\]

Die Fläche wurde durch die Deutsche Reichsbahn um das Jahr 1989 teilweise als großräumige, meterhohe Lagerfläche von Baustoffen bzw. Schutt von Bauarbeiten an der Sachsendorfer Straße verwendet und 1993 wieder beräumt (s. Abb. 4-5). Nach der Deutschen Wiedervereinigung wurden die Pläne zum Gleisbau auf dem Grundstück aufgegeben. Im Anschluss setzte die natürliche Gehölzsukzession ein und führte bis heute zu einem vielfältigen Baumbestand. Neben der Hauptbaumart Gemeine Robinie kommen darüber hinaus die Arten Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Späte Traubenkirsche, Gemeine Kiefer, Winter-Linde, Rot-Eiche, Walnuss, Pappel, Haselnuss, Pfaffenhütchen und weitere Gehölzarten vor.

Nach der Deutschen Bahn gelangte das Grundstück über die BVVG und den Kreisverband der Kleingärtner Cottbus-Stadt e.V. per Notarvertrag vom 07.06.2022 und eine neue Grenzziehung (Teilung von einem östlich anliegenden Teilstück) in den Besitz von A. und C. XXXXXXXXXXXXXXXX. \[Abb. 4: Blick nach Westen aus der Kleingartensparte Im Dreieck auf das heutige Flurstück 642 mit meterhohen Schuttablagerungen der Reichsbahn, 1989. Foto: privat/KGV Im Dreieck.. Im Dreieck. / Abb. 5: Blick nach Südwesten über das vom Schutt beräumte, heutige Flurstück 642 im Jahr der 1993 Foto: privat/KGV\]

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1084-03 eingereicht am: 24.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Heutige Situation

In den letzten drei Jahrzehnten wurden auf dem genannten Grundstück große Mengen an biologischen Abfällen aus der Gartenpflege, Bauschutt und sonstigem Müll abgelagert. Diese Stoffe wurden und werden seit 2022 durch die Besitzer sukzessive und fortlaufend entfernt, sodass die Potenziale für Natur und Landschaft inkl. Biotopverbund gestärkt zur Geltung kommen können. Geschlossene und offene Gehölzgruppen wechseln sich auf der Fläche ab (s. Abb. 6-9). Am Westrand der Fläche befinden sich wegbegleitend ca. 30 unbefestigte Parkmöglichkeiten, die von der Kleingartenanlage „Gartenfreunde Klein Ströbitz“ genutzt werden.

Im Schreiben der Oberförsterei Cottbus, Revierförsterin C. XXXXXXXXX/Leiter Oberförsterei XXXXXXXXXXXXXXXX, vom 25.05.2023 wurde für 1,1809 ha des genannten Grundstücks (Gesamtfläche 1,2814 ha) die Waldeigenschaft nach LWaldG § 2 festgestellt. \[Abb. 6-7: Die heutige Situation des genannten Flurstücks. Fotos: XXXXXXXXXXXXXXXX, 2023. / Abb. 8-9: Die heutige Situation des genannten Flurstücks. Fotos: XXXXXXXXXXXXXXXX, 2023.\]

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1084-04 eingereicht am: 24.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Angedachte zukünftige Entwicklung/Flächennutzung

Wie in der Einleitung erwähnt, wird der Planung der Flächennutzung von Kleingärten auf der genannten Fläche widersprochen. Auch Vertreterinnen des Fachbereichs Stadtentwicklung der Stadt Cottbus, Fr. XXXXXXXXX und Fr. XXXXXXX, signalisierten im Anschluss an die gemeinsame Begehung des Grundstücks am 25.07.2023 Bedenken zur angedachten Nutzung der Fläche als Kleingartenanlage (s. Anlage). Der Grund ist insbesondere das dann anzuwendende Bundeskleingartengesetz (BKleingG), das nicht nur die Waldumwandlung mit immensen Forderungen an Ausgleich und Ersatz erforderlich macht, sondern durch vorgegebene maximale Gehölzhöhen den Erhalt der in drei Jahrzehnten aufgewachsenen Bäume verhindert.

Die Besitzer möchten die entwickelten, zukunftsfähigen Gehölzstrukturen ausdrücklich erhalten. Insbesondere deshalb widersprechen sie den Planungen von Kleingärten im Flächennutzungsplan. Vielmehr wird die aufgeteilte Umwandlung in „Flächen für Wald“ und „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil“ angestrebt. Auch für die o.g. Vertreterinnen des Fachbereichs Stadtentwicklung der Stadt Cottbus ist nach der gemeinsamen Vorartbegehung eine behutsame bauliche Entwicklung der Fläche mit weitestgehendem Erhalt der Grünstrukturen/Bäume vorstellbar (s. Anlage Ergebnisprotokoll).

Angestrebt wird der Einklang aus nachhaltigem Wohnen (auf die Örtlichkeit abgestimmte Anzahl von Tiny Houses), gestalteter Landschaft (offene artenreiche Flächen im Wechsel mit geschlossenen Gehölzgruppen), nachhaltiger Bewirtschaftung (Schafhaltung o.ä. - „ornamental farm“-Gedanke) und Naturschutzaspekten (Biotopverbund) auf der Fläche. Im Landschaftsplan von Cottbus (Stand 07/2023) wird die Fläche einerseits als Siedlungsfläche (s. Abb. 10) und andererseits als Entwicklungsfläche in der Kategorie „Biotopverbund naturnahe Wälder“ dargestellt (s. Abb. 11). Die angedachte Flächennutzung der Besitzer lässt diese beiden Gedanken in idealer Weise miteinander verbinden. Auf diese Weise kann aus städtebaulicher Sicht zudem ein behutsamer Lückenschluss zwischen Klein Ströbitz und der Spremberger Vorstadt gelingen. Dieser steht dabei in Ergänzung zur im FNP vorgesehenen Wohnbaufläche ST W11 in Klein Ströbitz und der dort angedachten Verdichtung ganz in der Nähe.

Den Besitzern ist bekannt, dass für die Umsetzung der angestrebten Flächennutzung ein vorhabenbezogener B-Plan, ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bauherrn/Besitzer und der Stadt Cottbus, die Umwandlung von Wald in „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil“ sowie die Umwidmung von Teilflächen von Außenbereich in Innenbereich erforderlich sind. Auch muss die Erschließung gesichert sein; die seitens des Bauherrn über das FS 340 (Eigentum des Volkes) hin zur Straße „Am Priorgraben“ angestrebt wird (von dort aus gesicherte Erschließung mit allen erforderlichen Medien).

\[Abb. 10 (links): Auszug Landschaftsplan Cottbus (Stand 07/2023), Karte Potenzielle natürliche Vegetation. / Die Fläche ist grob rot umrandet und grau als Siedlungsgebiet verzeichnet. / Abb. 11 (rechts): Auszug Landschaftsplan Cottbus (Stand 07/2023), Karte 8.1, Übersicht Biotopverbund.\]

Die Fläche ist als Entwicklungsfläche in der Kategorie „Biotopverbund naturnahe Wälder“ verzeichnet.

\[Abb. 12: Vorschlag der Flächenaufteilung des Flurstücks 642 im FNP. Quelle: Auszug aus www.bb-viewer.geobasis-bb.de, Aufruf vom 12.02.2024, Bearbeitung XXXXXXXXXXXXXXX.\]

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Wald: Bei der Fläche handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Gemäß Waldkartierung des Forstamtes Spree Neiße handelt es sich um Erholungswald der Intensitätsstufe 2, lokaler Klimaschutzwald und lokaler Immissionsschutzwald. Damit unterliegt der Wald an dieser Stelle einem besonderen Schutz gegenüber anderweitigen Nutzungsinteressen. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

FNP-Kategorie: Dem Vorschlag, eine neue Nutzungskategorie „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ im Flächennutzungsplan Cottbus einzuführen, wird nicht gefolgt. Die Einführung einer neuen Flächenkategorie für eine Einzelfläche stünde dem Generalisierungsanspruch eines Flächennutzungsplanes entgegen. Darüber hinaus werden im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mehr als 0,5 ha dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1084-05 eingereicht am: 24.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Abbildung 12 stellt den Vorschlag der Flächenaufteilung des Flurstücks 642 im FNP dar. Die Fläche wird dabei mit Blick auf die FNP-Nutzungskategorien zu einem etwas kleineren Teil zur „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ und zu einem etwas größeren Teil zu „Flächen für Wald“ entwickelt. Die Ausweisung ist deshalb in dieser Form vorgesehen worden, da sich auf der „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ bereits ein befestigter Sandweg befindet, an dessen offenen bzw. weitgehend gehölzfreien, südwestlich angrenzenden Nebenflächen die Tiny Häuser aufgestellt werden könnten. Weiterhin hat der Entwurf auf den direkten Anschluss zum Flurstück 340 (Eigentum des Volkes) zur Sicherung der Erschließung geachtet. Durch diese Art und Weise der Flächenaufteilung wird gleichzeitig ausgeschlossen, dass mögliche spätere Eigentümer der Fläche eine überproportionale, mit vielen einheitlichen Wohnbauten verdichtete Gestaltung vornehmen und wertvollen Baumbestand beseitigen könnten. Dafür kann und soll zusätzlich der erforderliche B-Plan sorgen. Dem Autor dieser Stellungnahme sind Beispiele bekannt, wo im Stadtgebiet von Cottbus vergleichbare Flächenaufteilungen vorgenommen wurden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1084-06 eingereicht am: 24.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Als grundsätzliche Anmerkung zur FNP-Gestaltung sei bemerkt, dass die Nutzungskategorie „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ unbedingt darin aufgenommen werden sollte, denn zur Weiterentwicklung einer grüneren Stadt Cottbus, die alle Einwohner gerade in Zeiten des Klimawandels dringend benötigen und die stadtklimatisch von ganz grundsätzlicher Bedeutung ist, ist dies sicherlich eine sehr wertvolle Flächenkategorie.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Dem Vorschlag, eine neue Nutzungskategorie „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ im Flächennutzungsplan Cottbus einzuführen, wird nicht gefolgt. Die Einführung einer neuen Flächenkategorie für eine Einzelfläche stünde dem Generalisierungsanspruch eines Flächennutzungsplanes entgegen. Wohnungsnahes Grün ist immer auch Bestandteil der Kategorien Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, da eine vollflächige Versiegelung in der Regel nicht der Fall ist.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1084-07 eingereicht am: 24.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Weiterer Mehrwert für die Stadt Cottbus

Die vorgeschlagene Flächennutzung bringt auf mehreren Ebenen einen Mehrwert für die Stadt Cottbus mit sich:

- 1\.. Wertvolle Gehölzstrukturen und Funktionen für den Biotopverbund können erhalten und weiterentwickelt werden (s. Landschaftsplan, Fassung 07 /2023)
- 2\.. Schaffung nachhaltiger Wohnmöglichkeiten in Innenstadtnähe mit schneller Anbindung an den ÖPNV /Straßenbahnanschluss Jessener Straße
 - a. Wohnraum in der Nähe des CTK, welches als Innovationszentrums für Universitätsmedizin (IUC) in nächster Zeit 1.400 neue Arbeitsplätze, 1.200 Studierende, mind. 80 Professuren, 2,2 Mrd. Euro Investitionen nach Cottbus bringen wird
 - b. Wohnraum in der Nähe des neuen Bahnwerks von Cottbus, das 1.200 zusätzliche Industriearbeitsplätze mit sich bringt
- 3\.. Investitionen im Stadtgebiet von Cottbus, wirtschaftlicher Mehrwert. Sehr gern stehe ich Ihnen für eine Vorortbegehung und Besichtigung der Fläche mit Diskussion der angedachten Nutzungen zur Verfügung und hoffe auf einen positiven Bescheid Ihrerseits.

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. XXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Vorhandene Gehölzstrukturen und Funktionen für den Biotopverbund bleiben an dieser Stelle bei einer unveränderten Flächennutzung am Besten erhalten. Wohnbauflächen sind sowohl für die Gesamtstadt als auch ortsteilbezogen im FNP-Entwurf im ausreichenden Maße entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung vorhanden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1086-01 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Antrag auf Herauslösung bzw. Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB Fichtesportplatz in der Gemarkung Ströbitz Flur Nr 37, Flurstück 480 aus dem geplanten nicht rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. w/49/73 TIP, Teil Cottbus

Cottbus, den 26.2.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

am Fichtesportplatz wurde 1914 das Vereinsgebäude erstellt. Vorher gab es auf den Ströbitzer Wiesen keine Bebauung. Der Fichtesportplatz ist ein Bodendenkmal (siehe Foto von 1928). Eine Bebauung des Brachlandes begann erst in den späten 30er Jahren. Jede Stadtentwicklung achtet darauf, dass historisch gewachsene Plätze erhalten bleiben. Offensichtlich ist jedoch für Tradition hier kein Platz und die Vergangenheit soll überbaut werden. Sie beweisen mir wieder, dass Sie ohne Kenntnis der örtlichen Verhältnisse, ohne Kenntnis der biologischen Zusammenhänge (Umweltverträglichkeit), ohne Berücksichtigung der privaten Belange, auf Privatgrund über alle Genehmigungen hinweg, nur mit Lineal und Zirkel Flächennutzungspläne Bebauungspläne zeichnen. Es ist weder eine Nutzungsänderung noch ein Bebauungsplan für den Fichtesportplatz noch dem Grünland der Flur Nr. 480 gewollt. In der erteilten Baugenehmigung sind die Nutzungsabsichten dargelegt worden. Weshalb sollten wir diese ändern? Der Fichtesportplatz besteht aus zwei Flurstücken.

1\.. Flurstück Nr. 479 , vormals als Handels und Verkehrsfläche ausgewiesen, hier stand das frühere Vereinsgebäude. Auf der gleichen Grundfläche wurde 2019 ein Wohngebäude (Bestandsschutz musste gerichtlich erstritten werden) erstellt.

2\.. Flurstück Nr. 480, Grünland renaturierter Sportplatz mit umgebenen Wald (sehr alten Baumbestand s. Ausführungen eingangs) selbst gewachsener Jungwald und Waldwiese.

Das Flurstück Nr. 480 bleibt Grünland. Die Planungen der Stadt hier eine Mischbebauung zu platzieren entspricht weder den Interessen der Eigentümer noch der umliegenden Bevölkerung. So sind Nachbarrechte u. U. dann verletzt, wenn der Gebietscharakter nicht mehr gewahrt ist. Nach dem Planungsrecht sind bereits im Rahmen der Bauleitplanung, also insbesondere auch bei der Fassung eines Bebauungsplanes nachbarrechtliche Belange zu berücksichtigen. Ein Plan, der solche Belange, ohne sie in seine Abwägung mit einzubeziehen, schlicht übergeht und übersieht, ist unwirksam. Den Anwohnern in der Fichestraße soll ein für die Gegend nicht notwendiges Mischbaugebiet über einen noch zu beschließenden Bebauungsplan vorgegeben werden, statt die Regelungen von § § 34, 35 BauGB zu nutzen; außerdem auf privatem Eigentum.

Wie Sie sehen, streben die Eigentümer des Fichtesportplatzes keine Nutzungsänderung an. Sie widerspräche ihrem Gedanken von Natur, Umweltschutz und der Tradition (Nutzung als sportliche Anlage). Der Fichtesportplatz stellt ein Gegengewicht zum nicht gerade umweltfreundlichen Flugplatzmuseum (Luftthygiene und Schadstoffbelastung) dar. Nicht die Kleingärtner auf dem Nachbargrundstück erhöhen die Lebensqualität der Wohnsiedlungen, der Fichtesportplatz ist die "grüne Lunge". Der Fichtesportplatz ist seit 110 Jahren mehr oder weniger ein gewachsenes Biotop, dass lässt sich nicht einfach mit Lineal zerreißen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit). Allerdings verpflichtet die Darstellung in einem Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan Niemanden dazu, die dargestellte Nutzung umsetzen zu müssen. Der Flächennutzungsplan eröffnet hingegen die Möglichkeit, bei Vorliegen entsprechender Genehmigungstatbestände die Bebaubarkeit des betreffenden Grundstückes innerhalb des Gestaltungsspielraumes der dargestellten Nutzung, in diesem Fall eine gemischte Baufläche, auszunutzen. Die Nutzungsdarstellung hat demnach keine einschränkende, sondern eine den Handlungsspielraum erweiternde Wirkung.

Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es grundsätzlich einen Bestandsschutz.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den B-Plan "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz" (Nr. W/49/73), welcher im betreffenden Bereich ebenfalls eine gemischte Baufläche dargestellt. Mit Bekanntmachung vom 21.06.2025 ist zudem die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebuz „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ rechtswirksam geworden. Die Inhalte werden in die 02. FNP-Entwurfsfassung übernommen. Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes am 21.06.2025 bestehen für die jeweiligen Eigentümer somit bereits Baurechte.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1086-02 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Der Fichtesportplatz ist eine Vernetzung vorhandener Lebensräume mit biologischer Vielfalt der Schutz bedarf.

Zur Ergänzung Ihres Umweltberichtes erhalten Sie folgende Daten mit Bitte um Aufnahme in Ihren Umweltbericht:

Der Fichtesportplatz liegt in der Mitte Ihrer Umweltberichte ST Gr2, ST Wa 2 und ST W1 4. Der Umweltbericht ist für diesen Bereich m.E. mangelhaft, weil offensichtlich der älteste Baumbestand in Ströbitz nicht mehr schützenswert scheint. Im Norden davon liegt noch ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i.V. § 18 BbgNatSchAG Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 29BNatSchG i.V. mit § 17BbgNatSchAG. Nördlich dieses Biotops werden Russen LKW's vom Flugplatzmuseum gewartet, der Süden dieses Biotops, auf der Waldwiese ist saubere geschützte Natur. Eine fast 170 Jahre alte Graupappel (Umfang 3,7m) steht genau in dem von der Stadt platzierten Baugebiet. Diese hat eine Baumkrone von 12- 15 m Durchmesser.

****Pflanzen und Tiere:****

Das Flurstück 480 ist ein renaturierter Sportplatz, jetzt Waldwiese, ist im Osten Norden und Westen umgeben von ca. 300 Bäumen (Kiefer, Ahorn, Esche, Eiche, Robinie, Nussbaum). Dies ist z.T. ein sehr alter Baumbestand (30 Kiefern im Alter von mehr als 80-120 Jahre). Der neue Baumbewuchs (Erholungswald) ab 2005 ist im Süden des Sportplatzes entstanden, mit weit über 500 Bäumen, liegt genau dort wo die Stadt eine Nutzungsänderung auf einem privaten Grundstück platzieren will. Dies ist in Ihrem Umweltplan als potentiell geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchAG ausgewiesen. Warum bekämpft die Stadt jetzt Wald/ Biotop auf privatem Gelände?

Zwischen diesen o.g. Baumbeständen haben sich Remisen (Flieder, Ginster, Salbei, Sanddorn, Weißdorn, Vogelbeere) für Kleinwild gebildet. Natürlich gibt es Wildschaden wie abgefressene Knospen und abgeschabte Obstbäume und Kiefern. Neben Rehen tummeln sich auch Feldhase, Fuchs, Goldschakal und Wolf (siehe Spuren im Bild anbei). Wölfe wurden auch bei Tage auf Jagd eines Rehbocks gesichtet. Vor kurzem wurde sogar ein Wolf in Zahsow fotografiert . Gerade auf der renaturierten Sportfläche und Asphaltfläche lieben es, die Eidechsen (s. Bild) und Grasfrosch sich zu sonnen und zu tummeln. Außerdem finden Sie Kröten und Nester von großen Waldameisen. Igel und Maulwurf lieben diese Waldwiese.

Nicht unerwähnt bleiben darf die Vogelwelt in diesem Bereich: Buntspecht, Kleiber, Buchfink, Grünfink, Pirol, Rotkehlchen, Rotschwanz, Blaumeise, Raubwürger, Feldlerche, Haubenlerche, Goldammer, Star, Ringeltaube, Bachstelze, Amsel, Wacholderdrossel, Spatz und Elster. Eichelhäher und Nebelkrähe kämpfen dort um Brutplätze. In der späten Dämmerung beleben Fledermäuse das von der Stadt gewollte Baugebiet, und ab und an kommt eine Eule vorbei. Das alles passiert in einem größeren Umkreis der Pappel.

****Boden:****

überwiegend stark durchlässiger Sand mit dünner Humusschicht. Äußerst trockener Boden der ohne Wasser versteppt.

****Wasser:****

wenn Regen ausfällt, muss beregnet werden. Ohne künstliche Bewässerung ist kein Wachstum, keine Beweidung möglich.

****Landschaft:****

Artenreiches Grünland/Grünfläche mit seltenen Blumen/Pflanzen. Kreuzjakobskraut und Ambrosia werden entfernt.

****Großer Straßenlärm,**** Lärmbelastung >55db, meist > 70db ist ein Negativ-Faktor.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ein Umweltbericht bewertet entsprechend dem erforderlichen Detaillierungsgrad nur geplante Umnutzungen auf ihre grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes. Der Umweltbericht bewertet jedoch keine bereits bestehenden Baurechte. Straßenbegleitend gibt es entlang der Fichtestraße ausgehend vom ehemaligen Fichtesportplatz bis hin zum Flugplatzmuseum bereits eine bauliche Vorprägung, welche einer gemischten Nutzung entspricht. Der Bebauungsplan "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóšebuz" (Nr. W/49/73) hat diese bestehende Bestandsnutzung aufgegriffen und im B-Plan folgerichtig als gemischtes Baugebiet festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich wird die bestehende "Waldwiese" als Grün- und Freifläche dargestellt. Auch der bestehende Wald findet sich abgesehen von einer straßenbegleitenden gemischten Nutzung im FNP-Entwurf wieder.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1086-03 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Der private Fichtesportplatz bleibt private Sportstätte: Sie beschneiden die Rechte der Eigentümer in eklatanter Weise. Die Anlage wurde für sportliche Zwecke als private Sportstätte genutzt und soll als private Sportstätte nur mit weniger Öffentlichkeit genutzt werden. Der Fichtesportplatz wurde übernommen, damit auch diese private Sportstätte der Natur erhalten bleibt. Analog dem Stadtverordneten-Beschluss vom 28.1.2009, Nr. 254/08 Momentan stehen die Pferde in der Großgemeinde Kolkwitz. Das Flurstück 480 hat eine Fläche von 2 ha. Sehr knapp bemessen für eine Pferdehaltung. Der renaturierte Sportplatz ist jetzt eine Wiese, die ohne künstliche Bewässerung versteppt. Der Fichtesportplatz hat eine Bewässerungsanlage von der der Brunnenbauer Grabe sagt, dass es sich hier um erstklassige DDR-Wertarbeit handelt und erhaltenswert ist.

Diese Brunnenanlage, Brunnenhaus und unterirdische Wasserleitungen, sollen einer Mischbebauung weichen. Damit wäre der Rest des Grünlandes nicht mehr als Pferdekoppel nutzbar, also wertlos. Die Stadt will ca. 2 Tagwerk als gemischte Bauweise ausweisen. 2 Tagwerk benötigt man als Minimum pro Pferd (lernt jeder Pferdewirt im 1.Lehrsjahr).

Dies bedeutet, dass für uns eine Pferdehaltung nicht mehr möglich ist. Die Stadt Cottbus genehmigte ein Wirtschaftsgebäude mit 4 Stellplätzen für Pferde. Die genehmigte Dunglage liegt genau neben der Fläche wo die Stadt einen Bebauungsplan auflegen will. Warum genehmigt die Stadt die benötigten Außenanlagen für die Pferdehaltung und legt dann einen Bebauungsplan darüber? Wer kann das noch verstehen?

Sie haben im TIP Gelände genug Möglichkeiten Bauland zu schaffen die keine Privatrechte tangieren. Das Grundstück wurde nicht gekauft um Geschäfte zu machen und das sollte auch von Ihrer Seite so gesehen und endlich honoriert werden. Der Fichtesportplatz ist nicht nur ein Biotop sondern auch Vorbild ökologischer Bauweise. Während die Wohnhäuser in der unmittelbaren Umgebung mit Kohle, Öl und Gas beheizt werden wird das Gebäude am Fichtesportplatz mit Wasser beheizt. Eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe ist das optimalste. Der Eisengehalt des Grundwassers ist zwar hervorragend für die Bewässerung der Wiese, Eisengehalt in der Pflanzenaufnahme stärkt den Knochenbau von Pferden, ist jedoch für eine Wärmepumpe nicht gerade zuträglich. Aus diesem Grund liegen ersatzweise Erdkollektoren genau auf der von Ihnen geplanten Mischbebauung.

Durch die Ausweisung einer Mischbebauung bekämpfen Sie die biologisch gewachsenen Lebensräume, die vorbildliche ökologische Bauweise, den privaten Sportplatz für Pferdehaltung. Sie wollen Lebensqualität zerstören, aber nicht fördern. Sie beschneiden nicht nur die Rechte der Eigentümer und fördern auch keine Vorbilder für saubere Landschaftsplanung.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine sachliche Abwägung fand im Rahmen der letzten Änderung des Entwurfs nicht statt. Es gelten mehrere Baurechtsnormen auf einem relativ kleinen Gebiet. Die geänderten Eigentumsverhältnisse seit dem Beschluss zur Gestaltung des TIP aus 2007 fanden in den nachfolgenden Änderungen zum B-Plan keine Berücksichtigung. Weder mit den Eigentümern im beplanten Gebiet noch mit den Anwohnern in der Fichestraße wurde ein Gespräch im Vorfeld der zuletzt eingegangenen Anpassungen gesucht.

Eine nicht beabsichtigte Härte besteht, wenn die Beachtung des B-Plans zu einem Ergebnis führen würde, was die Stadt beim Aufstellen des Plans nicht berücksichtigt hat oder nicht berücksichtigen konnte und bei dem anzunehmen ist, dass die Stadt dieses Ergebnis bei Kenntnis nicht als Folge sinnvoller Planung gewollt hätte.

Die Festsetzung eines Bebauungsplanes ist stets ein Eingriff in das Eigentum und bedarf einer Rechtfertigung aus öffentlichem Interesse. Die Eigentumsrechte (Art. 14 Abs. 1 GG) dürfen nicht ohne Grund eingeschränkt werden. Die eigentliche TIP- Fläche wurde in der Vergangenheit nicht weiter entwickelt, aber die Randlagen. Sonst ist es nicht zu verstehen, weshalb ausgerechnet auf privatem Land bei einer zusammenhängend ausgewiesenen Gewerbefläche in kommunaler Hand zusätzliche Gewerbeflächen (Fichtesportplatz im BPlan-Entwurf) am Rande des TIP-Geländes inmitten einer Wohnbebauung notwendig sind, zumal die Stadt Cottbus selbst ein Überangebot an Bauflächen in Gewerbegebieten sieht.

Herr XXXXXX (ehemaliger Mitarbeiter in der Stadtentwicklung) hat all die Jahre immer darauf verwiesen, dass hier keine Mischbebauung möglich ist und meines Wissens haben sich die Gesetze nicht geändert. Ich hatte in und nach Ihrer Veranstaltung zum FNP im Stadtparlament am 1.2.2024 ausführlich mit Frau XXXXXX das Für und Wider einer Bebauung des Fichtesportplatzes erörtert. Wir beide kamen zum Schluss, dass jegliche Überplanung für keine Seite Vorteile bringt. Deshalb hat sich Frau XXXXXX bereit erklärt, keinerlei Bauplanung vorzunehmen und Flurstück 480 aus der Planung zu nehmen. Wie sagte doch Frau XXXXXX am 1.2.24 " Entwicklung kann auch sein, einen guten Bestand zu erhalten".

Ich bitte alle Ihre Planungen am Fichtesportplatz mit der Sonderbaufläche im FNP einzustellen und beantrage die Herausnahme aus dem B-Plan - Entwurf nach § 31 Abs.2 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXX X XXXXX

XXXXXXXXXX X

03046 Cottbus/Chóśebuz

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Für seine Umsetzung stellt er auf einen längeren Zeitraum (hier 2040) sowie auf Prognosen innerhalb dieses Zeitraumes ab. Der Bauleitplanung obliegt es einerseits, den ordnenden Rahmen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde zu setzen und andererseits, die Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzungen vorzubereiten und zu leiten und damit zur Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde beizutragen.

Der Flächennutzungsplan hat vorbereitenden Charakter gegenüber dem nachgeordneten Bebauungsplan, welcher erst verbindliches Baurecht schafft. Der ordnende Rahmen der Bauleitplanung ist so auszugestalten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde unter Beachtung der Anforderungen eines gerechten Ausgleichs sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen. Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgabe von entscheidender Bedeutung ist die vorbereitende Bauleitplanung, denn durch sie werden die städtebaulich relevanten Bodennutzungen im gesamten Gemeindegebiet koordiniert und gesteuert.

Die Darstellungen im FNP sind nicht relevant für die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Darstellungstiefe des FNP ist nicht parzellen- oder grundstücksscharf. Der Bestandsschutz richtet sich nach den vorhandenen Baugenehmigungen. Daran ändern die Darstellungen in einem FNP nichts, im Gegensatz zu den Festsetzungen in einem Bebauungsplan.

Mit Bekanntmachung vom 21.06.2025 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebus „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ rechtswirksam geworden. Auch der B-Plan Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ (TIP) ist seit dem 21.06.2025 rechtskräftig. Die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebus „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ werden in die Darstellungen der 2. FNP-Entwurfes Cottbus/Chósebus aufgenommen. Eine Änderung des FNP-Entwurfes an hier benannter Stelle hat dies jedoch nicht zur Folge.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1087-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aktuell werden für das Flurstück 373 Flur 1, Gemarkung Dissenchen alle Flächen als Bauland ausgewiesen. Lt. Landschaftsplan als sonstige Fläche. Der Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan weist einen Teil des Grundstückes mit Waldfläche aus. Damit gehe ich nicht konform. Es stellt eine Wertminderung dar.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der rückwärtige Teil des Grundstücks ist gemäß § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen, da dieser Bereich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und keine eigenständige Bebaubarkeit im Sinne des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB aufweist. Die Zuordnung zum Außenbereich ist dabei nicht willkürlich, sondern erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen städtebaulichen Struktur sowie der Lage und Nutzung des Grundstücks im Verhältnis zur umgebenden Bebauung. Die Einbeziehung der hinteren Teilfläche in die Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieser Grundstücksteil Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung der angrenzenden Flächen als Waldfläche dargestellt.

Die Darstellungen im FNP sind zwar ein wichtiges Zeichen für die Bauerwartung. Neben den Darstellungen im FNP sind jedoch eine Vielzahl weiterer Faktoren bei der Grundstückswertermittlung zu berücksichtigen. Hinzuweisen ist hier noch einmal ausdrücklich auf die nicht parzellenscharfe Darstellungstiefe des FNP.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1088-01 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Cottbus, Bereich Ströbitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Baukommission des Ströbitzer Bürgervereins hat folgende Stellungnahme zum Entwurf des neuen Flächennutzungsplans Stand 30.06.23. Die Auswertung fand im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan statt. Folgende Punkte sind dabei diskutiert worden und sollen in die Planung zur Berücksichtigung einfließen. Die Bereiche sind im Plan (siehe Anhang) gekennzeichnet.

1. Der Viehmarkt soll zu 2/3 in Sondernutzung verbleiben. Es gibt keine Einwände zur straßenbegleitenden Bebauung der W.-Külz-Straße, welche städtebaulich wünschenswert ist.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Viehmarkt ist derzeit eine teilversiegelte Brachfläche, die temporär für Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt wird. Perspektivisch soll der Viehmarkt im Zuge der Innenentwicklung baulich genutzt werden.

Das städtebauliche Ziel ist an dieser Stelle eine hochbauliche Wohnnutzung des Quartiers mit anteiligem nicht störendem Gewerbe. Das Quartier soll eine bauliche Randbebauung erhalten, die Nutzung des Innenquartiers durch einen städtebaulichen Wettbewerb weiter qualifiziert werden. Eine Weiternutzung als Veranstaltungsfläche ist kein städtebauliches Ziel mehr, die Veranstaltungsnutzung ist zu verlagern. Die Darstellung des Viehmarktes verbleibt in der 02. FNP-Entwurfsfassung unverändert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1088-02 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2. Dieser Punkt ist wohl eher ein Versehen der neuen Kartengestaltung.

2.1 Der Nevoigtplatz gehört natürlich nicht komplett in eine Wohnbebauung, sondern soll so, wie im alten Plan dargestellt werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Nevoigtplatz ist eine wichtige Grünfläche im Ortsteil Ströbitz. Diese soll auch weiterhin vor einer baulichen Entwicklung geschützt werden. So ist die Fläche im 01. Entwurf des Landschaftsplans (Maßstab 1:10.000) als Waldfläche mit der Signatur Naturdenkmal dargestellt.

Unter Beachtung der Größe des Stadtterritoriums werden im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz jedoch nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mehr als 0,5 ha dargestellt. Der Maßstab des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebuz (FNP) beträgt 1 : 20.000. Auf Grund seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt, sind die Darstellungen in einem FNP auch nicht parzellenscharf und generalisiert. Entsprechend erfolgt keine separate Darstellung des Nevoigtplatzes im 02. FNP-Entwurf. Die Zielstellung zum Erhalt der Grünfläche und des Baumbestandes bleibt davon jedoch unberührt. Die Darstellung erfolgt im detaillierteren Landschaftsplan und auch im Beiplan des Umweltberichtes Grün- und Freiflächen als Grünfläche.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1088-03 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2.2 Das Gleiche gilt für den Bereich Landgraben. Hier war auch die alte Darstellung präziser.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Landgraben ist eine wichtige Grünverbindung im Ortsteil Ströbitz. Diese soll auch weiterhin vor einer baulichen Entwicklung geschützt werden. So ist die Grünverbindung im 01. Entwurf des Landschaftsplans (Maßstab 1:10.000) als "Erhalt und Entwicklung von Grünzügen" dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan Cottbus/Chóseebuz (FNP) resultieren aus der Bestandssituation, wodurch sich der Umfang der Grünflächen entlang des Landgrabens auf Grund der Siedlungsstruktur bereits verjüngt hat.

Unter Beachtung der Größe des Stadtterritoriums werden im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóseebuz jedoch nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mehr als 0,5 ha dargestellt. Der Maßstab des FNP Cottbus/Chóseebuz beträgt 1 zu 20.000. Auf Grund seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt, sind die Darstellungen in einem FNP auch nicht parzellenscharf und generalisiert. Entsprechend erfolgt keine separate Darstellung der Grünverbindung entlang des Landgrabens in diesem Bereich im FNP-Entwurf. Die Zielstellung zum Erhalt des Landgrabens und der Grünverbindung bleibt davon jedoch unberührt. Die Darstellung erfolgt im detaillierteren Landschaftsplan und auch im Beiplan des Umweltberichtes Grün- und Freiflächen als Grünverbindung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1088-04 eingereicht am: 26.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

3. Die Nordseite der Straße Steinteichmühle ist bereits lückenhaft bebaut. Wir unterstützen den Vorschlag die Nordseite innerhalb der vorhandenen Bebauung durchgängig für den Wohnungsbau vorzusehen. Nach unserer Auffassung hat dieser Streifen keine Charakteristik einer Streusiedlung, sondern einer straßenbegleitenden Bebauung. Hier wäre auch eine attraktive Wohnbebauung für Professoren der Uni möglich. Es geht nur um die erste Reihe an der Straße. Weitere Verdichtungen in zweiter Reihe sind nicht gewünscht.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll.

Die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - Grün- und Freifläche- dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1090-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Die Darstellung der Flurstücke nördlich des Birkenweges zwischen der Bebauung Karl-Marx-Siedlung und der Außenbereichssatzung "Neuhausener Weg" als Waldfläche, entspricht nicht der realen Nutzung. Die Flurstücke sind seit über 40 Jahren eingefriedet und auf dem überwiegenden Teil befinden sich Wohnnutzungen. Die Grundstücke sind auch durch die Bebauung mit Wohngebäuden als Wohnbauflächen und nicht als Wald geprägt. Auf den wenigen übrigen Flurstücken befinden sich Freizeitnutzungen.

Der vermutlich ehemals vorhandene Baumbestand ist inzwischen nur noch lückenhaft vorhanden. Somit haben diese Flächen nicht mehr die Eigenschaft eines Waldes. Die übrigen baumbestandenen Flächen auf den noch unbebauten Flurstücken sind so klein, dass sie ebenfalls keinen Waldcharakter haben und darüber hinaus aufgrund der geringen Größe als eigenständige Waldfläche im Flächennutzungsplan in dessen Maßstab nicht darstellungsfähig sind.

Auch eine Zielvorstellung im Flächennutzungsplan für eine perspektivische Entwicklung dieser Flächen hin zu einer Waldfläche ist nicht umsetzbar. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Grundstücke mit Wohngebäuden wieder in Richtung Wald entwickeln werden. Dafür hat sich die Wohnnutzung in diesem Bereich bereits zu stark verfestigt und die Flächen sind durch die Wohnnutzungen zu stark geprägt. Darüber hinaus fehlen die planungsrechtlichen Instrumente für eine Umsetzung dieses Zieles der Entwicklung einer Waldfläche. Damit ist der Flächennutzungsplan mit der Darstellung als Waldfläche nicht vollzugsfähig.

Die Flurstücke nördlich des Birkenweges zwischen der Bebauung Karl-Marx-Siedlung und der Außenbereichssatzung "Neuhausener Weg" sollten deshalb als Wohnbauflächen dargestellt werden, dies entspricht der bereits vorhandenen Entwicklung.

Darüber hinaus ist die als Hinweis aufgenommene Darstellung einer geplanten Außenbereichssatzung für diesen Bereich der Flurstücke nördlich des Birkenweges zwischen der Bebauung Karl-Marx-Siedlung und der Außenbereichssatzung "Neuhausener Weg" irreführend. Aufgrund der bereits vorhandenen prägenden Wohnbebauung am Birkenweg sind diese Grundstücke dem Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Die wenigen noch vorhanden unbebauten Grundstücke stellen lediglich Baulücken dar und sind ebenfalls dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Es handelt sich also nicht um eine Einzelbebauung bzw. Splittersiedlung im Außenbereich.

Somit ist die Voraussetzung für eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in diesem Bereich nicht gegeben und die Aufstellung einer solchen Satzung planungsrechtlich nicht zulässig. Die Darstellung ist deshalb anzupassen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die bestehenden Bestandsbauten lassen die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten, was den Grundsätzen der Bauleitplanung widerspricht.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue südlich Cottbus" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses

Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als Waldfläche dargestellt.

Die Darstellung der Fläche für die Erstellung einer Außenbereichssatzung soll jedoch die Möglichkeit einräumen, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich um eine weitere Möglichkeit der Teilprivilegierung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Anders als im Rahmen von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt jedoch keine Aufwertung der Flächen zu einem Innenbereich nach § 34 BauGB. Auch bei Wirksamkeit der Außenbereichssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit stets am Maßstab des § 35 BauGB vorzunehmen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1091-01 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Vorwort zum FNP Cottbus, 26.02.2024

Der Ortsbeirat möchte sich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Dezernat II der Stadtentwicklung für den umfangreichen erarbeiteten Entwurf des FNP und der ausführlichen Erläuterungen bedanken. Es war schon eine Herausforderung ihn durchzuarbeiten, wir haben uns dieser Herausforderung gestellt, und haben viele neue Erkenntnisse daraus mitgenommen was uns in unser wichtigen Arbeit für unseren Ortsteilen bestärkt. Wir mussten auch Feststellen das der Umweltbericht und die Umweltprüfung für unseren Ortsteil den FNP in einigen Bereichen entgegensteht. Nochmal vielen Dank für die zum Teil Interessanten und für uns Laien, wichtigen Einblicke in ihre Arbeit. Bitte machen sie weiter so, und lassen sich nicht von Rückschlägen entmutigen. Der Ortsbeirat Dissenchen/Schlichow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1091-02 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Entwurf des FNP(09.2023) vom Ortsbeirat Dissenchen/Schlichow

Der Ortsbeirat Dissenchen ist der Auffassung, dass der Ortsteil Dissenchen nach jahrzehntelangem Braunkohle-Abbau und entsprechenden Beeinträchtigungen und daraus resultierendem infrastrukturellen und investiven Stillstand nunmehr aus dem Strukturwandel und der Transformation profitieren darf. Vor allem ist zu berücksichtigen, dass ein sehr großer Flächenanteil des eigentlichen Ostsees der Dissenchener Gemarkung topografisch zuzuordnen ist. Die infrastrukturelle Entwicklung ist da unseres Erachtens im Ungleichgewicht im Vergleich zu den Ortsteilen Merzdorf oder Willmersdorf. Auch die neu gestaltete Seeachse als Anbindung zur Innenstadt kommt in Merzdorf und am Cottbuser Hafen, ebenfalls zu Merzdorf gehörig, an. Bei der touristischen Erschließung ist aber unseres Erachtens auch die Wohnumfeld Situation wesentlich. Die Ansiedlung der Uniklinik, die Entwicklung des Lausitzer Science Parks und auch das neue Bahnwerk setzen viele Dinge in Gang. Die neu entstehenden Arbeitsplätze sind gut honoriert. Die Menschen werden qualifizierten Wohnraum suchen. Zukünftig kann unser Ortsteil deutlich an Image und Freizeitwert durch den Ostsee gewinnen. Er wird sich perspektivisch zu einer sehr beliebten Lage entwickeln. In drei Wohnabschnitten in Dissenchen kann man diese gestalten und finden:

1\ Binnendüne (ehem. KSW)

2\ weiter nördlicher Fläche der eG Wohnen (ehem. KSW)

3\ als westlicher Ortsabschluss im heutigen Acker- und Solarfeld, Verbindung zur Ortsumfahrung und Gewerbegebiet Dissenchen Ost. (siehe Anlage Karte)

Die unter 3. beschriebene Fläche sollte zum Wohngebiet im Flächennutzungsplan umgewidmet werden. Der Ort wird von einem Bevölkerungswachstum profitieren. Die Menschen werden die Nähe zum See und gleichermaßen zur Innenstadt sicherlich gut annehmen. Die Stadt Cottbus benötigt unbedingt neue Wohnstandorte. Durch die neue Straßenanbindung Kreisel – westlich Werner-von-Siemensstraße wäre die Erschließung des äußeren Rings des Ortsteils Dissenchen quasi mit erledigt. Eine in Teilen zerklüftete und wenig gradlinige Grundflächengestaltung würde ortsseitig einen klaren Abschluss finden. Die Gewerbegebiete sind alle samt über Jahre nicht von Ansiedlung gekennzeichnet. Lediglich eine Häufung von Solaranlagen ist feststellbar. Im Einzelnen sind für kleinere Gewerbeansiedlungen im Bereich Kraftwerk Richtung Norden noch Flächen vorhanden. In so guten Lagen, die perspektivisch immer besser werden, absolut nicht nachvollziehbar. Wohnen wäre hier deutlich zielführender in der Nutzung.

Die Baufelderschließung und Umwidmung von gewerblichen ungenutzten Flächen in Wohnbebauungsflächen in der Gemeinde Dissenchen würden nicht nur die Wohnraumversorgung verbessern, sondern auch die positive Entwicklung der Infrastruktur vorantreiben. Durch die Neuordnung könnten vorhandene Einrichtungen wie die beliebte Grundschule und die Sportanlagen erweitert werden. Insbesondere könnte der Bau einer Turnhalle und einer Begegnungsstätte die Bedürfnisse der Gemeinde besser erfüllen und sowohl den Schulkindern als auch den Bürgern eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit bieten. Darüber hinaus könnte die Gastronomie in der Region gestärkt werden, indem neue Restaurants und Cafés entstehen, um den Bedarf der wachsenden Bevölkerung und der Touristen am Cottbuser Ostsee zu decken. Ein Ausgleich zu unserer Gewerbliche Baufläche (ca. 18ha) wäre ja durch die geplanten und bereit vorhanden ca.160ha gewerbliche Baufläche in den Gesamten Bereich der Tagebauanlagen mit guter Verkehrlicher Anbindung an die B97 gegeben. Der

Ortsbeirat Dissenchen ist sehr interessiert, diese Entwicklung zu befördern. Wir bitten um entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Eine Nutzung als Wohnbaufläche ist an dieser Stelle kein städtebauliches Ziel. Diese Fläche ist Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dissenchen, welcher noch vor der Eingemeindung der ehemaligen Gemeinde Dissenchen in die Stadt Cottbus am 15.02.1993 rechtskräftig geworden ist. Die Zielstellung ist auf dieser Grundlage seitdem eine gewerbliche Nutzung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz ist diese Fläche deshalb auch als gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der 01. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebuz (FNP) wurde zur infrastrukturellen Vorsorge die hier aufgeführte Fläche als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" dargestellt, um Potentialflächen für ein bundesweites BMX-Event- und Trainingszentrum in Deutschland zu sichern. Entsprechend des Ergebnisses der hierzu durchgeführten Machbarkeitsstudie kristallisierte sich jedoch die Fläche nördlich und südlich der Dissenchener Hauptstraße als Vorzugsstandort heraus, so dass die hier in Rede stehende Fläche im 2. FNP-Entwurf nun wieder weiterhin als gewerbliche Fläche betrachtet wird, wenn auch in reduzierter Form.

2022 wurde an dieser Stelle ein Bebauungsplan (Gewerbegebiet Dissenchen - Verlängerung W.-von-Siemens-Straße) aufgestellt, welcher die planungsrechtliche Zielstellung verfolgt, den starken Dienstleistungs- und Universitätsstandort Cottbus/Chósebuz als Wirtschaftsstandort weiter fortzuentwickeln. Dazu gehört u. a. die Ansiedlung von weiteren Forschungsinstituten und wissensintensiven Unternehmen als Impulsgeber für den Strukturwandel. Gleichzeitig soll die vorhandene Struktur durch die Ansiedlung von produzierenden und technologieorientierten Unternehmen verstärkt werden. Hierzu sind attraktive Gewerbeflächen notwendig. Im Gewerbeflächenkonzept (Stand Fortschreibung 10/2020) wird der Standort als hochwertiger Gewerbestandort mit Fokus auf nachhaltige Energieversorgung mit hohem Potenzial in direkter räumlicher Nähe zum Cottbuser Ostsee und zur Ortsumgehung beschrieben. Mit der Aktualisierung und Schärfung der Zielstellungen aus dem 1993 abgeschlossenen Verfahren sollen künftig für den nördlichen Teil zwischen Branitzer Straße und Haasower Straße überregional erschlossene Bauflächen für gewerbliche Nutzungen im Stadtgebiet dauerhaft gesichert werden. Dabei soll eine baulich intensive Nutzung in moderner Form der bisher unbebauten Flächen in diesem Gebiet zugelassen werden.

Aufgrund der Nähe zu bestehenden bzw. geplanten Wohnbauflächen wird derzeit weiterhin das Ziel verfolgt, die gewerbliche Nutzung zukünftig abweichend vom ursprünglichen rechtskräftigen B-Plan zugunsten von land- und forstwirtschaftlichen Flächen, welche z. T. für die Entwicklung von A+E-Maßnahmen genutzt werden soll, in nördlicher Richtung zu verringern. Hierzu sind vorab eines Satzungsbeschlusses zum B-Plan "Verlängerung W.-von-Siemens-Straße" auf verbindlicher Planungsebene evt. entstehende Fragen zu möglichen Planungsschäden abschließend zu beurteilen, da eine Rücknahme bestehender Bauflächen zugunsten einer Freiflächennutzung mitunter Entschädigungsansprüche der hiervon betroffenen Eigentümer nach sich ziehen kann.

Die Darstellung wird in der 02. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebuz in gewerbliche Baufläche geändert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1091-03 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Der geplante Knoten Höhe Einmündung Waldstraße um eine Anbindung zur B 169n zureichen ist keine Option für die Anwohner der Waldstraße. Weil durch das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen zum und vom Hauptstrand, die Anwohner in ihrer Wohn und Lebensqualität stark beeinflusst. Nach unserer Auffassung sollte man den Knoten zur Einbindung der B 169n direkt am Brückenbauwerk nach Schlichow zu planen. Der Verkehr könnte ohne Umwege direkt Richtung zum geplanten Kreisel vor Schlichow und von da aus direkt zum Hauptstrand erfolgen zurück genauso. Um diesen Knoten zu bauen könnten die Sonderbauflächen links und rechts der Straße genutzt werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Eine niveaugleiche Querung der B 168 in Höhe der Waldstraße ist nicht vorgesehen. Dort soll max. für Fußgänger und Radfahrer eine ggf. niveaufreie Quermöglichkeit entstehen. Es wird dort keine Anbindung an die B 168 geben. Aus diesem Grund wird die Darstellung geändert, indem der Kreuzungspunkt an dieser Stelle in der 02. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chóšebuz nicht mehr dargestellt wird.

Um die Haasower Straße vom zukünftig zu erwartenden Touristenverkehr zu entlasten, wird abgehend vom Kreisverkehr südlich von Dissenchen-Schlichow/Dešank-Šlichow östlich der Ortslage entlang der verlegten Tranitz bis an die Dissenchener Hauptstraße eine alternative Straßenführung dargestellt. Damit sollen die Sonderbauflächen als auch der Hauptstrand ausgehend von der B 168 ohne größere Querung der Ortslage selbst ermöglicht werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1091-04 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Man sollte auch an die Planung für eine Fuß- und Radfahrerbrücke zwischen dem Wohngebiet Binnendüne Dissenchen (mit gehobener Wohnqualität) und dem Hafenquartier über die B169n gedacht werden. Es ist die Verlängerung und zugleich Anbindung auf kürzestem Weg des Ortes an den Ostsee.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.) Sie berührt jedoch nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Eine Querung der Bundesstraße B 168 ist an der Kreuzung zum Hafen über die Lichtsignalanlage selbst bereits möglich.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass eine Brücke für Rad- und Fußgänger über die verlegte Trinitz im Bereich des Wohngebietes "Merzdorfer Binnendüne" bereits vorhanden ist. Mit Durchquerung des Landschaftsraums der eigentlichen Binnendüne ist die Erreichbarkeit über den Kreuzungspunkt am Hafen ebenfalls bereits vorhanden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1091-05 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Für die Planung des LSG und NSG im Bereich Nördlich Waldstraße und der Binnendüne gibt es unsere volle Zustimmung. Denn wir sollten schon so viel wie möglich den natürlichen Schutzraum Raum für unsere Tier und Pflanzenvielfalt erhalten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1091-06 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Eine Überplanung der Landwirtschaftlichen Flächen Nördlich vom GE1 als Grün und Freiflächen zur Nutzung für Kleingartenanlagen im Bereich hinter der Sportanlage steht nach einem Gespräch mit dem Eigentümer nichts im Wege. Bei der Fläche hinter der Wohnbebauung Turnstraße möchten die Eigentümer die landwirtschaftliche Fläche beibehalten.

Für Rückfragen oder gemeinsame Zusammentreffen stehen wir gern zur Verfügung.

Der Ortsbeirat

Dissenchen/Schlichow

XXXXXXXXXXXXXX

Ortsbeiratsvorsitzender

Anlagen

Karten

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich. Die Darstellung verbleibt an dieser Stelle wie in der 01. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebuz.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-01 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme des OBR zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus vom 30. 06. 2023
- Ortsteil Groß Gaglow

Der Ortsbeirat Groß Gaglow beriet in seiner Sitzung am 18.01.2024 in Anwesenheit von Frau XXXXX, Herrn XXXXX vom FB Stadtentwicklung und Frau Limberg den Entwurf des FNP für den Ortsteil Groß Gaglow. Im vorliegenden Entwurf des FNP vom 30. 06. 2023 wurden zahlreiche Darstellungen im OT Groß Gaglow gegenüber dem Vorentwurf verändert, einmal bedingt durch die Insolvenz des Gartenbaubetriebes „Floralia“ 2019 und zum anderen durch die Einarbeitung von Hinweisen aus der Stellungnahme des OBR vom 17.05.2017

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-02 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

1. ehemals Floralia-Gartenbau eG Standorte

Das Unternehmen hat 2019 Insolvenz angemeldet. Für die 3 Standorte ergeht folgende Stellungnahme:

1.1 Standort östlich der Siedlerstr. : Darstellung im FNP:

GG:2003: östlich angrenzend an Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung (Außenbereichssatzung):
Sondergebiet Intensivgartenbau;

CS: 2016: Sondergebiet Verkauf HG (Handelsgärtnerei)/Fl. f. d. Landwirtschaft;

CS:2023: straßenbegleitend Wohnbaufläche (Östlich an die Wohnbaufläche anschließend:
Maßnahmefläche zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Der OBR befürwortet die Darstellung der sich östlich an das Wohngebiet anschließenden zivilen Konversionsflächen als Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Hoffnung, dass dieser Schandfleck in naher Zukunft beseitigt werden kann.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-03 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

1.2 Standort westlich der Siedlerstr.

GG: 2003: Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung (Außenbereichssatzung)

CS; 2016: Außenbereichssatzung

2023: Wohnbaufläche Weitere Wohnbebauung soll in diesem Bereich als Verdichtung ermöglicht werden. Siehe dazu Text unter 2.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Um der Forderung des Ortsbeirates Groß Gaglow/Gogolow gerecht werden zu können, wurde 2023 die Aufstellung des B-Plans "Wohngebiet Siedlerstraße" beschlossen.

Daraus ableitend wird in der 02. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chósebuz straßenbegleitend entlang der Chausseestraße eine gemischte Baufläche, entlang der Siedlerstraße eine Wohnbaufläche dargestellt. Wie dicht die Wohnbebauung zukünftig ermöglicht werden soll, berührt nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung, ist aber Planungsbestandteil des o. g. Bebauungsplanes.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-04 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

1.3 Standort nördlich an die Chausseestr. grenzend

GG 2003: Gewerbliche/gemischte Baufläche;

CS 2016: gemischte/gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft;

2020/23: Gewerbefläche/gemischte Baufläche

Die Fläche ist zu großen Teilen umgeben vom „Gewerbegebiet Seegraben“, befindet sich aber außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und ist durch diese Lage und die angrenzende Chausseestraße für gewerbliche Nutzung geradezu prädestiniert. Ob ein B-Planverfahren zur geordneten städtebaulichen Neuordnung erforderlich ist, muss geklärt werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In der 1. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes ist die benannte Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung bleibt so bestehen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-05 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

2. Siedlerstraße Bebauung

Die seit 1995 rechtskräftige Außenbereichssatzung „Siedlerstraße“ hat in diesem Bereich zu einer städtebaulich verträglichen Verdichtung der Einfamilienhausbebauung geführt, so dass das Areal heute nicht mehr dem Außenbereich zuzuordnen ist. Eine weitere behutsame Verdichtung der Bebauung soll über einen Bebauungsplan in den Grenzen der Außenbereichssatzung möglich werden. Dabei muss der Besonderheit der einheitlichen historischen Bebauung mit Art und Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen werden. Hier sollte auch in dem Zusammenhang geprüft werden, ob für die historische Bebauung der Siedlung Denkmalschutzwert besteht.

Im Erläuterungsbericht zum FNP und Bebauungsplan sollte auf Grund der historischen Besonderheiten dieses Areals ein kurzer geschichtlicher Abriss zu dieser Siedlung (Entstehung als jüdische Siedlung mit Gartenbaubetrieben, später Gärtnersiedlung einschließlich der besonderen Baukörperformen) enthalten sein.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Fläche wird in der 2. Planfassung des FNP-Entwurfes straßenbegleitend entlang der Chausseestraße als gemischte Baufläche, entlang der Siedlerstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem wurde am 29.03.2023 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Die weiteren Belange zu den Themen Denkmalschutz, Art und Maß der Bebauung werden zur Kenntnis genommen. Sie berühren jedoch nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung. Auch ein geschichtlicher Abriss zu dieser Siedlung unterliegt nicht der Flächennutzungsplanung, kann max. im Bebauungsplan selbst erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-06 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

3. Ortskern:

Darstellung im FNP

GG 2003: gemischte Baufläche/Dorfgebiet im historischen Ortskern, sonst Wohnbaufläche ;

CS: 2016: komplette Ortslage als Wohnbaufläche; (Dazu gab es massive Kritik des OBR im Jahr 2017,)

2020: Der 2003 als Dorfgebiet dargestellte historische Ortskern wird 2020 als gemischte Baufläche dargestellt. (Dazu gab es massive Kritik des OBR im Jahr 2020)

2023: Der historische Ortskern ist als Dorfgebiet dargestellt.

Mit der Darstellung des historischen Ortskernes als Dorfgebiet ist die Forderung des OBR erfüllt und landwirtschaftliche Nutzung in den historisch gewachsenen Bauernhöfen (hauptsächlich Dreiseithöfe) künftig planungsrechtlich gesichert, was auch zum Erhalt der gewachsenen dörflichen Baustruktur beitragen wird. Diese ist bereits im Messtischblatt von 1846 erkennbar.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Generell stellt der FNP Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung dar. Abweichend davon werden im Entwurf des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chóseebuz (FNP) „Dorfgebiete“ nach Ihrer besonderen Art der Nutzung § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Dorfgebiete räumen der Forst- und Landwirtschaft ein vorrangiges Rücksichtnahmegebot ein. Damit soll klargestellt werden, dass die Landwirtschaft hier auch in Zukunft eine Rolle spielen soll.

Die Darstellung von Dorfgebieten im FNP ist jedoch nur dann zulässig, solange in ihm auch tatsächlich land- oder forstwirtschaftliche Betriebe untergebracht werden können.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-07 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

4. Dorfplatz

GG:2003 Darstellung als Grünfläche

CS: 2016: Darstellung als Grünfläche

2020: Veranstaltungsplatz, Grünfläche, Spielplatz

2023: Grünfläche mit Spielplatz

Hier sollte der Dorfplatz als Veranstaltungsplatz und Spielplatz, wie schon in oben genannter Beratung vorgeschlagen, dargestellt werden, was der jahrzehntelangen Nutzung entspricht, um jeglichen anderen immer wieder geäußerten Bebauungsabsichten entgegenzutreten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Veranstaltungsplätze werden im FNP generell nicht gesondert dargestellt, sind aber innerhalb von Grün- und Freiflächen, wie hier bereits dargestellt, möglich. Das Symbol "Spielplatz" ist bereits am Dorfplatz Groß Gaglow in der Darstellung des 01. Flächennutzungsplan-Entwurfes Cottbus/Chóśebuz enthalten. Eine Planänderung ist somit nicht notwendig.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-08 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

5. Bebauung am Schnittpunkt Autobahn/Madlower Chaussee

GG 2003: gemischte Baufläche;

CS 2016 u. 2020: Grünfläche

Hier befindet sich seit mehr als 100 Jahren ein Wohngrundstück, das von der Autobahn, der Madlower Chaussee (L 50) und einer Kleingartenanlage gerahmt wird. Es ist erneut als Grünfläche dargestellt und unterliegt damit nur noch dem Bestandsschutz. Da sich für dieses Grundstück mit Einfamilienhaus und Nebengebäuden auf Grund seiner Lage und gegenüber dem Gewerbestandort Autohaus eine gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe geradezu anbietet, wurde es schon im rechtskräftigen FNP von Groß Gaglow von 2003 als Gemischte Baufläche dargestellt.

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet (hier als Gemischte Baufläche dargestellt) und die Autobahn - wurde das Wohngrundstück unverändert zum vorhergehenden Entwurf des FNP der Stadt Cottbus - wieder als Grünfläche im Außenbereich dargestellt. Das würde am Standort jede bauliche Entwicklung verhindern und für die betroffene Familie eine erhebliche Wertminderung des Grundstückes bedeuten. Und dass, obwohl sich unmittelbar gegenüber auf der anderen Straßenseite der L 50 der große Gewerbestandort (Autohaus XXXXXXX) befindet, für den gegenwärtig über ein B-Planverfahren die Erweiterung vorbereitet wird. Dieser Standort ist als gemischte Baufläche dargestellt. Auf Grund der benachbarten Lage beider Standorte lässt sich hier ein Bebauungszusammenhang ableiten. Die Grenze des Bebauungszusammenhanges in der Örtlichkeit bildet eindeutig, sowohl für das Autohaus als auch für das gegenüberliegende Wohngrundstück, die alles dominierende, auf einem fast haushohen Erdwall in der Höhe der angrenzenden Brücke vorbeiführende Autobahn. Der von Herrn XXXXX in der o.g. Beratung vertretenen Ansicht, dass die Madlower Chaussee die Grenze des Bebauungszusammenhanges bildet, kann vom OBR deshalb in keiner Weise gefolgt werden.

Die in der Begründung der Stadtverwaltung angeführten Immissionsschutzbelange durch die Autobahn sind für das Wohngrundstück so nicht mehr zutreffend. Eine Rücksprache mit den Eigentümern ergab, dass seit dem Bau der Lärmschutzwand Anfang der 90-iger Jahre entlang der Autobahn diesbezüglich kaum noch Probleme bestehen. Der Autobahnlärm hat sich nach dem Bau der Lärmschutzwand deutlich mehr in die Ortslage verlagert, z. B. in die Groß Döbberner Str. wie mehrere Anwohner in dieser Straße bestätigen.

Hier wird nochmals ausdrücklich entsprechend der obigen Ausführungen darum gebeten, diese kleine Fläche, durch die keinerlei Ausufern der Bebauung entstehen kann, als gemischte Baufläche wie im noch rechtskräftigen FNP für Groß Gaglow von 2003 darzustellen. Auch der für den FNP der Stadt Cottbus gewählte Maßstab 1:20.000 spricht dafür.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Darstellung einer Baufläche im Flächennutzungsplan würde an der derzeitigen planungsrechtlichen Situation der betreffenden Fläche auch nichts ändern. Eine weitere Entwicklung der baulichen Nutzung nördlich der Madlower Chaussee ist zudem städtebaulich nicht vertretbar. Ein baulicher Zusammenhang mit der B-Plan-Fläche "Baugebiet an der Madlower Chaussee/Autohaus XXXXXXX" lässt sich zudem nicht herleiten.

Deshalb wird das Grundstück entsprechend der überwiegenden Nutzung im angrenzenden Bereich auch in der 02. FNP-Entwurfssfassung als Grün- und Freifläche dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-09 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

6. Darstellung von Verkehrswegen in der Ortslage in FNP

In der Ortslage Groß Gaglow sind nur wenige Verkehrsflächen dargestellt. Wegen der besseren Übersichtlichkeit und Bedeutung wird um folgende Ergänzungen in der Planzeichnung gebeten:

Ortsverbindungsstraßen:

- Cottbuser Str. als Ortseinfahrt von Norden: ist nur bis zur Madlower Chaussee eingetragen, diese sollte durch die Ortslage bis zur Ortsmitte weitergeführt werden
- Gallinchener Str. als Ortsverbindung nach Gallinchen ist von Gallinchener Seite bis an die Gemarkungsgrenze Groß Gaglow (Harnischdorfer Str.) als Gaglower Straße eingetragen. Diese sollte ebenso bis zur Ortsmitte Groß Gaglow weitergeführt werden.

Wünschenswert wegen der besseren Übersichtlichkeit wäre auch die Darstellung folgender Straßen in der Ortslage:

- Dorfstr. von Ortsmitte bis Sachsendorfer Str.
- Groß Döbberner Str.: von Gallinchener Str. südlich bis Ende der Bebauung
- Siedlerstr.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Flächennutzungsplan werden der besseren Übersichtlichkeit halber nur Hauptverkehrsstraßen und ausgewählte Sammelstraßen, welche für die Netzbildung prioritär sind, dargestellt. Eine weitere Detaillierung ist für die Planungsaussage des Flächennutzungsplanes nicht relevant, weshalb auf eine weitere Detaillierung verzichtet wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1092-10 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

7. Verbindungsweg (Geh- u. Radweg) zwischen Groß Döbberner Straße und den Baugebieten „Grötscher Siedlung“ und „Waldblick“ zur Anbindung an den Ortskern

Beide Baugebiete befinden sich an der Harnischdorfer Str. und damit an der Peripherie von Groß Gaglow. Die Bewohner können die Ortslage mit Schule, Kindergarten, Bürgerhaus, Kirche und zur Teilnahme am Vereins- u. Dorfleben bisher nur über lange Umwege mit dem Auto (Harnischdorfer Straße, Madlower Chaussee, Chausseestr.) erreichen. In den Bebauungsplänen beider o.g. Baugebiete wurde in der „Grötscher Siedlung“ bereits 1990 ein Stich zur Anbindung eines Weges an die Groß Döbberner Str. festgesetzt. Im Bebauungsplan „Waldblick“ wurde aus dem gleichen Grund ein Verbindungsweg zur „Grötscher Siedlung“ bereits realisiert und ebenfalls ein Stich zur westlich angrenzenden Ackerfläche festgesetzt. Vom Ortsbeirat, den Bewohnern der o.g. beiden Baugebiete und den Anwohnern der Harnischdorfer Straße wird eine direkte Anbindung an den Ortskern über einen Geh- und Radweg an die Groß Döbberner Straße für außerordentlich wichtig erachtet. Sie würde vor allem auch der gefahrlosen Schulwegsicherung für die Kinder, die mit dem Fahrrad zur Schule kommen, dienen. Bisher ist die Schule in Groß Gaglow aus östlicher Richtung mit dem Auto oder Fahrrad nur über die Harnischdorfer Str., Madlower Chaussee, Chausseestr. auf langem Weg zu erreichen. Lediglich die Rückfahrt Richtung Gallinchen kann auf kurzem Wege auch mit dem Fahrrad über die schmale, viel befahrene Gallinchenener Str. als Einbahnstraße stattfinden. Hier sollte dringend nach einer Möglichkeit gesucht werden, den Geh- u. Radweg eventuell in den FNP aufzunehmen und schnellstmöglich zu realisieren, um eine kurze und sichere Verbindung zur Ortslage zu schaffen. Sollte die Darstellung im FNP nicht möglich sein, wird darum gebeten, nach anderen Möglichkeiten zu suchen, diese Wegeanbindung besonders im Interesse der zahlreichen Schulkinder (Unfallgefahr) schnellstmöglich zu realisieren. (Zu dieser Problematik bittet der OBR nochmals zeitnah um ein Gespräch mit den zuständigen Ämtern. Bereits vor einiger Zeit hatten Eigentümer der dafür in Frage kommenden Flächen Gesprächsbereitschaft signalisiert.)

Mit freundlichen Grüßen

Ortsvorsteher

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Er berührt jedoch nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1093-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der voranschreitenden Flutung des Cottbuser Ostsees und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen z.B. durch das neue Bahnwerk, den Lausitz Science Park und die Universitätsmedizin steigt die Nachfrage nach Wohnraum rund um den zukünftigen Stadthafen. Daher erhalten Sie für mein Grundstück in der Gemarkung Merzdorf, Flur 1, Flurstück 379 folgende Stellungnahme zur Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus. Weiterhin bezieht sich die Stellungnahme auf das Flurstück 121 in der Flur 1.

Das Flurstück 379 liegt zwischen der Umgehungsstraße B168 und dem Merzdorfer Sportplatz und ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Wald- und Ackerfläche ausgewiesen. Ein Teil der Fläche wird im aktuellen Entwurf bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Um auf die steigende Nachfrage für Wohnraum und Ferienwohnungen eingehen zu können, ist es erforderlich das gesamte Grundstück als Wohnfläche im zukünftigen FNP auszuweisen.

Die Fläche liegt zentral am zukünftigen Merzdorfer Strand, welcher im Masterplan zum Cottbuser Ostsee ausgewiesen ist. Weiterhin soll in unmittelbarer Nähe eine Überführung oder ein Tunnel zur Überquerung der B168 hergestellt werden, der die Entwicklung des Bereichs befürwortet.

Im umliegenden Raum ist eine Misch- und Wohnnutzung bereits angesiedelt und weiterhin vorgesehen. Südlich der Fläche stellt der Sportplatz eine natürliche Grenze zum Mischgebiet dar, wodurch eine Nutzung mit Ferienhäusern möglich wäre. Westlich ist ein Teil der Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen.

Durch die Ausweisung von Wohnnutzung auf dem Flurstück 309 sowie die Einbeziehung der Flächen 121 und 379 ist eine Splittersiedlung ausgeschlossen und der komplette Bereich wird für die Entwicklung des Cottbuser Ostsees und des Merzdorfer Strandes abgerundet.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die zukünftige Einwohnerentwicklung stellt eine der wesentlichen Grundlagen für die Siedlungsentwicklung dar. Sie ist ein wichtiger Indikator für den Bedarf und damit die Ausweisung von Wohnbauflächen. Wesentliche Grundlage sind aktuelle gesamtstädtische und teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen.

Für den 01. FNP-Entwurf war das Zielszenario „Innovativer Strukturwandel“ maßgeblich. Hierbei wurde noch von einem prognostizierten Anstieg der städtischen Wohnbevölkerung bis 2040 von insgesamt 114.461 EW ausgegangen. Es waren somit zusätzliche Wohnbauflächen für ca. 14.400 EW im Flächennutzungsplan zu sichern.

Mit der aktuellen Bevölkerungsvorberechnung aus dem Jahr 2024 wird sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus im besten Szenario „Boomtown“ auf nur noch 110.100 EW, also um ca. 4.400 EW verringern.

Für den Ortsteil Merzdorf wird zwar immer noch von einem Wachstum bis 2040 ausgegangen, aber im Vergleich zur 01. FNP-Entwurfsfassung wird die Einwohnerentwicklung geringer ausfallen. Daher wird es in der 2. Planfassung im Ortsteil Merzdorf Bauflächenrücknahmen geben. Die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen lässt sich vor diesem Hintergrund nicht rechtfertigen.

Zudem gehört die Waldfläche auf dem Flurstück 379 laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Im 02. FNP-Entwurf bleibt die bestehende Waldfläche daher erhalten. Auch wird auf einen Teil der Darstellung der potenziellen Wohnbaufläche "ME W 2" bis zur westlich angrenzenden Kleingartenfläche verzichtet. Zwischen dem ehemaligen Grabenverlauf und dem Waldrand wird eine Ausgleichs- und Ersatzfläche für mögliche Erstaufforstungen dargestellt. Damit wird der Zielstellung aus dem Landschaftsplan gefolgt, dort erosionsvermeidende Maßnahmen vorzusehen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1093-02 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Auch die Gartensiedlung im westlichen Bereich steht zum Großteil leer und verfällt nach und nach. Daher ist auch hier eine zukünftige Änderung von der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ zur Wohnbaufläche vorteilhaft.

Für die Entwicklung der Flächen 121 und 379 stelle ich Ihnen gern meine Ideen persönlich vor und erarbeite ein ausführliches Konzept.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Flurstück 121 ist Bestandteil der Kleingartenanlage (KGA) "Am Hammerstrom Merzdorf", welche nach Bundeskleingartengesetz zu beurteilen ist. Die Bedeutung der Kleingärten mit ihren ökologischen, städtebaulichen und sozialen Funktionen ist ungebrochen und aktueller denn je. Als Orte der Erholung und der Begegnung wird ein wichtiger Beitrag zur Bewältigung vieler aktueller Herausforderungen, darunter der Erhalt der Artenvielfalt, Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet. Kleingartenvereine leisten zudem zivilgesellschaftliche Aufgaben, indem in ihnen alle sozialen Schichten der Gesellschaft vertreten sind.

Im Kleingartenentwicklungskonzept (2012), welches durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wurde diese Anlage als sogenanntes "Beobachtungsgebiet" eingestuft. Als Beobachtungsgebiete wurden die KGA angesehen, die zwar weniger Vorteile und auch einige relevante Nachteile aufweisen, aber Grund der hohen Nachfrage bisher kaum Leerstand zu verzeichnen ist, so dass nach bisheriger Einschätzung der Erhalt der Kleingartenanlage städtebaulich unterstützt wird.

Nach 2030 ist laut Kleingartenentwicklungskonzept die Veränderung der Nachfrage neu zu beurteilen. Gegenwärtig findet die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes statt. In diesem Zusammenhang werden die Anlagen einer erneuten Bewertung unterzogen. Das Ergebnis bleibt abzuwarten. Eine Änderung der Darstellung erfolgt an dieser Stelle deshalb nicht.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1094-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte der Nutzung des Garagenkomplexes Dahlitzer Str. als Bebauungsfläche entgegentreten, weil dadurch ein Abriss droht und mir in diesem Falle die sichere Unterbringung meiner Fahrzeuge (gegenüber der Polizeidirektion Süd/Einsatzhundertschaft) genommen wird. Deshalb bin ich für die Herausnahme des Areals aus dem FNP und lege mein Veto ein. Wenn über den Bau von Wohnungen und/oder Gewerbegebäude an dieser Stelle nachgedacht wird, dann sollten doch parallel dazu ergänzende Flächen (Ersatzflächen) für Garagen zur sicheren Unterbringung von Fahrzeugen nicht vergessen werden. Ich wüsste nicht, wohin mit meinen historischen und neuwertigen Motorrädern.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll. Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb der Flächennutzungsplanung ausgehen kann. Der Umgang mit den Garagen regelt sich nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund anderweitiger Bedarfsanforderungen von Bauflächen. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann. Im Bereich der Dahlitzer Straße wurde der Bebauungsplan Nr. W/40/73 „Technologie- & Industriepark Cottbus“ öffentlich bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung vom 21.06.2025 ist auch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebus „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ rechtswirksam geworden. Diese Änderung stellt den Garagenkomplex Dahlitzer Straße als gemischte Baufläche dar. Ziel des Bebauungsplans war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Ansiedlungen von Einrichtungen für Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorwiegend in den Wirtschaftszweigen Energie- und Solartechnik, Metallver- und -bearbeitung / Mechatronik, Ernährungswirtschaft, Medizin-, Umwelt- und Verkehrstechnik sowie IT / Medien, geschaffen werden. Zwischenzeitlich hat sich die Zielstellung geändert. Im Rahmen der Gestaltung des Strukturwandels avancierte die Idee der Etablierung eines innovativen Wissenschafts- und Forschungsparks analog erfolgreicher Vorbilder, wie bspw. Berlin/Adlershof, zu einem der Schlüsselprojekte für Cottbus/Chósebus. Die strategische Neuausrichtung und die neuen respektive geänderten Planungsziele für das TIP-Gelände stellen nunmehr vornehmlich auf die Bereitstellung von Flächen für wissenschafts-, innovations- sowie technologieorientierte Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und nicht mehr für emissionsintensive Industrie- und Gewerbeansiedlungen ab.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1095-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Cottbuser Straße im Ortsteil Sielow in Cottbus ist in Ihrem Entwurf des Flächennutzungsplanes 2024 auf der gesamten Länge als Wohngebiet ausgewiesen. Diese Maßnahme begrüßen wir.

In dem gegenwärtig gültigem FNP aus dem Jahr 2004 ist hinter unserem Flurstück der Cottbuser Straße 21A eine begrenzte Fläche eingezeichnet, auf welcher unser Vorbesitzer, Herr XXXXXXXXXXXX, eine Nerzzucht und einen landwirtschaftlichen Betrieb unterhielt. Unser Vorbesitzer unterhielt auf den eingegrenzten Grundstück auch eine kleine Unterstellhütte für seine landwirtschaftliche Tätigkeiten. Wir haben dieses Areal ebenfalls unserem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet. Letztendlich sind deshalb die Artikel 184,187 EGBGB mit der Folge einschlägig, dass die Nutzung des betreffenden Areals für die Landwirtschaft - in dem gegenwärtigem Zustand weiter dinglich und im Flächennutzungsplan ausgewiesen - gestattet sein muss. Die im FNP 2004 dafür eingezeichnete Fläche muss deshalb im FNP 2024 übernommen werden. Bitte prüfen Sie unseren Antrag und bitte entscheiden Sie antragsgerecht.

Mit freundlichen Grüßen

A. und M. XXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Wald wurde laut Landeswaldkartierung als Erholungswald klassifiziert. Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Diese Flächen unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Die Umnutzung der Fläche in eine landwirtschaftliche Fläche ist an dieser Stelle zudem kein städtebauliches Ziel, da es sich um eine Insellage in einem ansonsten zusammenhängenden Waldbestand handelt. Die Umnutzung steht daher nicht im Einklang mit den raumordnerischen und planungsrechtlichen Zielen. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB steht zudem u. a. der öffentliche Belang "Walderhalt" dem Vorhaben entgegen.

Das Vorhandensein eines land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes wurde 2022 mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg (OVG 12 N 84/21 in Verb. mit VG 3 K 649/19 Cottbus) zwischenzeitlich auch verneint, so dass hier kein Privilegierungstatbestand vorliegt. Ein Privilegierungstatbestand würde an der Darstellung der Fläche im Außenbereich trotz allem nichts ändern. Dieser Bereich wird entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich weiterhin als Fläche für Wald dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1097-01 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schlage die Umwandlung eines Teiles des Grundstückes Flur 002, Flurstück 754 in der Ortslage Willmersdorf entlang der Dorfstraße in Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche vor. Damit wäre eine Schließung der Bebauung an der Dorfstraße zwischen den Nummern 20 und 21 gegeben.

Die vorgeschlagene Fläche ist über die Dorfstraße zugänglich und erschlossen (siehe Skizze). Das besagte Grundstück ist größer und setzt sich aus Wiese und Wald zusammen und kann nach Absprache auch in Teilen umgewandelt werden. Damit kann dem zu erwartenden steigenden Bedarf an Bauland in mittelbarer Umgebung zum Ostsee nachgekommen werden und ein positiver Beitrag für die städtebauliche Entwicklung in Willmersdorf, einem Ortsteil von Cottbus, geleistet werden. Für den in Anspruch genommenen Wald können auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen durchgeführt werden, aber auch andere Flächen auf Willmersdorfer Gemarkung zur Verfügung gestellt werden.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXX XXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gilt der Planungsgrundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Bei der Begründung sollen Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand und Nachverdichtungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden. (vgl. § § 1 Abs. 5 und 1a Abs. 2 BauGB) Im Ortsteilentwicklungskonzept sind erhebliche Innenentwicklungspotentiale aufgezeigt worden, die für eine behutsame Flächenentwicklung prioritär genutzt werden sollen. Eine darüber hinausgehende Flächenreserve durch Neuausweisung von Wohnbauflächen ist auch vor dem Hintergrund der aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2024) nicht erforderlich und würde sowohl dem Planungsgrundsatz als auch dem Entwicklungsziel einer behutsamen Flächenentwicklung widersprechen.

Vor diesem Hintergrund ist die Inanspruchnahme von Wald in diesem Bereich nicht begründbar.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1099-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf die Offenlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus. In diesem Planentwurf zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der sich daraus ergebenden Art der Bodennutzung werden zur Deckung der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen zusätzliche Flächen für eine derartige künftige Entwicklung ausgewiesen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken auch für den individuellen Einfamilienhausbau hat zugenommen und das Angebot kann trotz steigender Baulandpreise die Nachfrage nicht decken. Ich bin Eigentümer einer bisherigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücksfläche unmittelbar angrenzend zu im wesentlichen Ein- und Mehrfamilienhausstandorten, welche teilweise auch erst in den vergangenen 5 Jahren errichtet wurden. Diese Fläche befindet sich in der Spremberger Vorstadt, im bzw. am südöstlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes Sachsendorfer Wiesen.

Da in den letzten Jahren in diesem Bereich (Wiesenstraße) auch Bebauungen in zweiter Reihe u.a. mit Mehrfamilienwohnhäuser errichtet wurden, wird diese Wohnlage offensichtlich als attraktiv angesehen. Ausgehend von dieser Erkenntnis, sowie der künftig steigenden Baulandnachfrage auch unter dem Gesichtspunkt der beginnenden Infrastrukturentwicklung in und um Cottbus, der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen und dem Wissen, dass Investoren neue Wohngebiete für den Einfamilienhausbau und auch im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sowohl im Eigentums- als auch Mietwohnungsbau suchen, bitte ich diesen Flächenbereich für eine derartige Nutzung in die Prüfung aufzunehmen und ggf. bei der weiteren FNP-Entwicklung mit zu berücksichtigen. Ich bitte um Prüfung dieser Sachlage und um Mitteilung des Ergebnisses der Abwägung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verortung des Hinweises ist nicht nachvollziehbar, so dass hier nicht exakt auf den Belang eingegangen werden kann. Allgemein ist jedoch auszuführen, dass eine wohnbauliche Entwicklung in das Landschaftsschutzgebiet hinein kein städtebauliches Ziel ist.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1100-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Mein Grundstück, Skadower Str. 10a, wurde nicht wie die anderen Grundstücke in der Straße, als Mischgebiet gekennzeichnet, sondern weiterhin als reines Wohngebiet. Da ich das Grundstück aber gärtnerisch, kleinlandwirtschaftlich und forstwirtschaftlich nutze (Aufbereitung Holz für die Heizung), beantrage ich eine Aufnahme in das Mischgebiet, analog Nachbarhäuser nördlich Skadower Straße.

MfG

XXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP-Entwurf stellt für das Grundstück "Grün- und Freifläche" dar. Konkret handelt es sich um Grabeland im Außenbereich. Grabeland ist hobbygärtnerisch genutztes Land, das u.a. von der Stadt parzellenweise und befristet oft zur Zwischennutzung ausgegeben wird und gegen eine verhältnismäßig geringe, jährlich zu zahlende Pacht vom Pächter genutzt werden kann.

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher gemäß Baugesetzbuch vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Die Erweiterung der Fläche als gemischte Baufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel. Zudem befindet sich diese Fläche im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher auch der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird weiterhin als Grün- und Freifläche dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1101-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Mein Grundstück, Fröbelstraße XX, 03044 Cottbus-Saspow, liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Ich beantrage die Verlegung der Grenze des Landschaftsschutzgebietes nach Osten, hinter den bebauten Ortsteil von Saspow. Es kann nicht sein, dass die Grenze des LSG mitten durch den Ort Saspow verläuft. Einige Häuser stehen im LSG, einige nicht. Hier liegt eine Ungleichbehandlung im Ort vor. Diese ist dringend abzuschaffen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich, da der Hinweis die Belange der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind durch das Land Brandenburg rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete, in denen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Diese Gebiete werden über Verordnungen festgesetzt und sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplänen zu übernehmen. Für eine Änderung der LSG-Abgrenzung müsste die nachfolgende Verordnung angepasst werden. Hierzu ist folgender Beschluss des Rates des Bezirkes Cottbus vom 24.04.1968 maßgeblich: Nr. 03-2/68 zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung von Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete nach Beschluss des Rates des Bezirkes Cottbus Nr. 03-2/68 vom 29.01.2014. Darin ist geregelt, dass die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen zulässig ist auf Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche oder sonstige dem Schutzzweck widersprechende Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist. Für die eigentliche Ortslage von Saspow gibt es mehrere rechtskräftige Bebauungspläne, welche die bauliche Entwicklung bereits planungsrechtlich regeln und damit der Widerspruch zwischen den Festsetzungen der Schutzverordnungen mit einer städtebaulichen Entwicklung in Saspow abschließend geklärt ist. Da das für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Ministerium diesen Darstellungen bzw. Festsetzungen bereits zugestimmt hat, sind die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung gemäß den getroffenen Festsetzungen der in der Stadt vorliegenden Bebauungsplänen möglich. Darüber hinausgehende Bebauungswünsche in den Landschaftsraum hinein widersprechen hingegen der Schutzgebietsverordnung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1102-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Waldfläche Gemarkung Brunschwig, Flur 68, Flurstück 121, nördlich Wohngebiet Cottbuser Heide, Plangebiet SM W 1

Einwendungen gegen die Ausweisung der o.g. Fläche als Wohnbaufläche in der FNP-Planfassung 2023
Sehr geehrte Damen und Herren,

es haben sich 82 Bürger der Einwohnerinitiative und Interessengemeinschaft „Walderhalt Cottbuser Heide/ Schmellwitz“ angeschlossen, die sich seit dem Jahre 2012 für den Schutz und Erhalt der o.g. Waldfläche einsetzt. Erklärtes Ziel der Initiative war und ist der Erhalt des Waldstücks als „Grüner Lunge“ des Stadtteils Altschmellwitz.

Die Initiative hat das (zu Informationszwecken als Datei angehängte) von 82 Bürgern unterzeichnete Schreiben mit ausführlicher Begründung der Einwendungen der Initiative gegen die (gegenüber dem Vorentwurf im aktuellen Entwurf ohne ersichtliche Abwägung überraschend veränderte) Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche an den Oberbürgermeister der Stadt Cottbus und den Fachbereich 61 der Stadtverwaltung gerichtet. Die Bürger gehen davon aus, dass die dort aufgeführten Einwendungen durch den Fachbereich und die Stadtverordnetenversammlung in die Abwägung miteinbezogen und in der Weise berücksichtigt werden, dass die Ausweisung der Fläche als "Fläche für Wald", wie sowohl im aktuellen FNP als auch im Vorentwurf zum neuen FNP und im Entwurf des Landschaftsplans enthalten) wiederhergestellt wird. Auf die Begründung in dem angehängten Schreiben wird verwiesen.

Im Auftrag der Einwohnerinitiative und Interessengemeinschaft

XXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Waldfläche zählt laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als auch aus Gründen der Schutzwürdigkeit der wenigen verbliebenen Waldflächen im Stadtteil Schmellwitz/Chmjelow kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Es besteht zudem ein enormes Interesse in der Bevölkerung zum Erhalt der Waldfläche, welchem mit der Änderung der Darstellung in Fläche für Wald gefolgt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1103-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Wir, die Eigentümer, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX und Raik XXXXXXXX, der SW XXXXXXXX und XXXXXXXX GbR mit den dazugehörigen Flächen/Liegenschaften Gemarkung Sandow 120206: Flur 076: 56/9 58/4 65 66 Flur 077: 24 25 Flur 078: 168 173 Gemarkung Dissenchen 121908: Flur 002: 564 565 sind mit einer Umwidmung/Umnutzung unserer Firmengrundstücke nicht einverstanden und werden, wenn nötig, dagegen juristisch vorgehen. Wir widersprechen bereits dem Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2023.

Unsere Unternehmen üben ihr Gewerbe seit 30 Jahren an diesem Standort aus und beabsichtigen, dies auch weiterhin über Jahrzehnte zu tun. Die Firmennachfolge bzw. deren Weiterführung wurde geregelt.

Nach Bekanntgabe des Entwurfes des neuen Flächennutzungsplanes durch die Stadt Cottbus mussten wir feststellen, dass ca. 2/3 unseres Betriebsgrundstückes auf Grün-/ Wald- und Freiflächen umgewidmet werden sollen. Zurzeit sind auf diesem Grundstück insgesamt ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt. Wir beabsichtigen, unsere gut florierenden Unternehmen auch weiterhin positiv zu entwickeln, um weiter zu wachsen und der erheblichen Nachfrage entsprechen zu können. Wir befürchten, wenn der neue Flächennutzungsplan bestätigt wird und zur Anwendung kommt, dass eine wirtschaftlich gesunde Fortführung unserer Unternehmen nicht mehr möglich ist.

Wir fordern Sie deshalb auf, privates Eigentum zu respektieren und Ihren Entwurf entsprechend zu verändern bzw. anzupassen, um der wirtschaftlichen Entwicklung der ansässigen Firmen nicht im Wege zu stehen. Dies würde letztlich auch der Stadt und der Region schaden. Derartige Änderungen eines Flächennutzungsplanes sollten mit Augenmaß und auch wirtschaftlichem Sachverstand erfolgen. Für uns ist nicht ersichtlich, dass überhaupt alternative Planungen in Erwägung gezogen worden sind, was ohne Weiteres möglich ist und Ihrer Gesamtplanung nicht im Wege steht.

Durch die Änderung unserer gewerblichen Bauflächen in Grün- und Freiflächen erfolgt eine erhebliche Wertminderung unserer Grundstücke. Die Kennzeichnung im Plan, dass die genannten Flurstücke für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Vorhaben des FNP verfügbar sind, trifft nicht zu.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Unveränderlichkeit: Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit).

Rahmenplan Seevorstadt: Die Darstellungen im FNP-Entwurf resultieren im Bereich der Seevorstadt aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Seevorstadt", welcher am 26.01.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen wurde. Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurden Abstimmungen mit Anliegern und Interessenvertretern durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Interessenlagen sind, soweit es mit den städtebaulichen Zielen vereinbar war, in die Erarbeitung des Rahmenplans eingeflossen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Satz 11 BauGB die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Beschlusslage wird es im 02. FNP-Entwurf daher zunächst keine Anpassung der Darstellungen in dem von der Stellungnahme

benannten Teilbereich geben. Mögliche Anpassungen der städtebaulichen Ziele sind zukünftigen Bebauungsplänen für diesen Bereich oder der Fortschreibung des Rahmenplans "Seevorstadt" vorbehalten.

Bebauungsplan Seevorstadt: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat am 30.05.2018 gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes O/25, 26/113 „Seeachse Cottbuser Ostsee“ und die damit verbundene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der zukünftigen Stadtentwicklungsziele entlang der ehemaligen Bahntrasse Cottbus – Guben schaffen. Der Korridor der ehemaligen Bahntrasse bildet dabei als Verbindungachse das Rückgrat des neu zu entwickelnden Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) zwischen Innenstadt, Sandow und künftigen Cottbuser Ostsee. Unter Berücksichtigung der Integration des Rad- und Fußverkehrs sowie eines umweltgerechten öffentlichen Verkehrsmittels entlang der neu zu errichtenden Seestraße soll das Areal zu einer nachhaltigen Stadtlandschaft ausgebildet und die Voraussetzungen für eine bauliche Umstrukturierung des Nutzungsbestandes geschaffen werden. Diese Stadtlandschaft der Seeachse soll den bestehenden Gewerbegebieten eine neue Identität durch neu ausgerichtete Entwicklungsperspektiven, insbesondere durch neue Nutzungsangebote für Wohnen, Freizeit, Erholung sowie der zu schaffende Aufenthaltsqualität, geben.

Bestandsschutz: Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es immer auch einen Bestandsschutz, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde. Damit der Bestandsschutz gilt, müssen verschiedene Faktoren vorliegen: 1. Es muss eine rechtmäßige Baugenehmigung existieren. Dies bedeutet, dass bei Errichtung oder später die bauliche Anlage rechtmäßig war. 2. Die bauliche Anlage kann funktionsgerecht benutzt werden. Das Gebäude muss in der Weise benutzt werden können, wie es in der Baugenehmigung beantragt wurde. 3. Die bauliche Anlage muss aktiv benutzt werden. Sofern es sich um eine leerstehende Anlage handelt, greift der Bestandsschutz nicht. Allerdings verliert eine Gebäude nicht direkt seinen Bestandsschutz nur weil es mehrere Wochen leer steht. Erst ab einer längeren Zeitspanne erlischt der Bestandsschutz.

Wertminderung, Entschädigung, Enteignung: Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) besitzen vorbereitenden Charakter und entfalten keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Eine Änderung der Darstellungen, beispielsweise von Baufläche zu Grün- und Freifläche, stellt keine enteignungsgleiche Maßnahme dar und begründet weder Entschädigungsansprüche noch führt sie zu einer unmittelbaren Wertminderung des Grundstücks. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan), der aus dem FNP entwickelt wird, entsteht eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage. Auch dieser begründet allein keine Bebaubarkeit, sondern setzt lediglich den rechtlichen Rahmen für eine mögliche Nutzung. Da der FNP keine unmittelbare Auswirkung auf das Eigentum hat und keine planungsrechtlichen Ansprüche vermittelt, wirkt sich eine Änderung seiner Darstellung grundsätzlich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1104-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Sichtung des ausliegenden Entwurfes des Flächennutzungsplanes 2023 sehe ich große Konflikte speziell bei Planfläche MA W1 1. Diese Planfläche grenzt direkt westlich an mein Grundstück (Albertusstraße XXX) an und ist derzeit Waldfläche. Nach dem ausliegenden FNP soll diese Fläche künftig als Wohnbaufläche gelten. Gerade dieser grüne Waldstreifen lockert das Areal auf bzw. stellt eine natürliche grüne Grenze zur Wohnbebauung im Planfeld MA W1 2 dar. Ich kann nicht nachvollziehen, warum genau diese Waldfläche für eine Wohnbebauung mit entsprechend versiegelten Flächen weichen soll. Es gibt nur sehr wenige Grün- bzw. Waldflächen in diesem Bereich von Madlow und diese sollen und müssen erhalten bleiben.

Diese Waldflächen dienen strukturell als Auflockerungen im Areal, als Frischluftflächen, als sog. Staubfänger und Sichtschutz. Zudem bieten diese Flächen eine naturnahe Umgebung, Nahrungsquelle und Lebensraum für Insekten, Vögel und Waldtiere. Gerade in den trockenen Sommermonaten trägt diese Waldfläche wesentlich dazu bei, dass sich kein massives "Aufheizen" der Flächen ereignet und sich nachts dadurch eine notwendige Abkühlung ergibt.

Diese Effekte sind bei einer Wohnbebauung niemals zu erreichen, weil sich dort durch die versiegelten Flächen die Wärme immer mehr aufstaut. In unmittelbarer Nähe (u.a. westlich entlang der Uhlandstraße, Gebiete Hegelstraße und Schopenhauer Straße) befinden sich großflächige Gebiete mit ehemaliger mehrgeschossiger Wohnbebauung. Diese "Abrissgebiete" können künftig auch wieder als erschlossene Wohnbauflächen genutzt werden. Da es sich dabei bereits um sehr große Flächen handelt, sollen diese nicht noch mehr zu Lasten von den wenigen vorhandenen Grün- und Waldflächen vergrößert werden.

Ich bin daher strikt für den Erhalt der Waldfläche und sage eindeutig NEIN zur geplanten Wohnbaufläche MA W1 1.

Mit freundlichen Grüßen

B. XXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Waldfläche zählt laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

An dieser Stelle sind die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Die Darstellung wird deshalb geändert in Fläche für Wald.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1106-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht in der Ortslage Saspow, entlang der vorhandenen Bebauung Fröbelstraße/Lakomaer Straße /Saspower Waldrand /Zur Spreeaue bis zum Grüngürtel der Spree, Flächen für Landwirtschaft (Acker-, Wiesen- und Ödlandflächen, Halb- und Offenlandflächen, Renaturierungsflächen) vor. Damit wird den bisherigen Bemühungen der Eigentümern von Flächen in diesem Bereich , die bereits vorhandene Bebauung zu Wohnzwecken weiterzuentwickeln, in keiner Weise Rechnung getragen. Meine Familie ist über mehrere Generationen fest in Saspow verwurzelt und unsere beiden Söhne möchten nach abgeschlossenem Studium und nunmehr beruflich tätig, ebenfalls in Saspow ihren Lebensmittelpunkt finden.

Zu diesem Zwecke habe ich vorsorglich im Bereich Saspower Spreeaue, in Verlängerung der Straße Saspower Waldrand, ein Grundstück erworben. Auch unter dem Gesichtspunkt der zu realisierenden Strukturwandelprojekte wird es von entscheidender Bedeutung sein, gerade in Bezug auf das Anwerben hochqualifizierter Fachkräfte, wie es uns als Stadt gelingt, u.a. hochwertige Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Dieser Bereich erfüllt alle Voraussetzungen und wäre zudem durch die vorhandenen Medien im direkten Umfeld leicht erschließbar. Ich bitte Sie deshalb diesen Planungsansatz noch einmal zu überdenken und zumindest als Entwicklungsfläche für Wohnen mittelfristig in die weitere Betrachtung einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher gemäß Baugesetzbuch vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus Nord" weiterhin kein städtebauliches Ziel.

Zudem befinden sich diese Flächen im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher auch der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Demnach bleiben diese Grundstücke Bestandteil des Außenbereiches und werden entsprechend der überwiegenden Nutzung weiterhin als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so wie im bislang rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1107-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans erhalten Sie für meine Flurstücke 302, 303 und 306 in der Flur 37, Gemarkung Ströbitz meine Stellungnahme. Meine vor genannten Grundstücke sind derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wald ausgewiesen. Im neuen Flächennutzungsplan soll straßenbegleitend entlang der Fichtestraße bis 50 Meter Tiefe Mischfläche dargestellt werden.

Eine Bebauung westlich von meinen Grundstücken im Sandgrund wurde für acht Reihen bis in einer Tiefe von 160 Meter ausgehend von der Fichtestraße zugelassen. Diese Bebauung ist nur 180 m entfernt. Im östlichen Bereich liegt das Flugzeugmuseum, welches auch eine Bebauung in knapp 200 Meter Tiefe aufweist, daher würden meine Flurstücke 302, 303 und 306 diesen Bereich nur infrastrukturell abrunden und ich bitte um Ausweisung meiner gesamten Flurstücke von 13.516 m² im neuen Flächennutzungsplan als Mischfläche.

Weiterhin ist mir bekannt, dass meine Grundstücke aufgrund der Umweltbilanzierung des Bebauungsplans zum TIP-Gelände genutzt werden sollen. Um die Flächen in meinem Sinn als Entwicklungsfläche für Wohnen nutzen zu können, wird diese Einbeziehung in die Umweltbilanzierung von mir abgelehnt. Hinzukommt dass sich die Stadt Cottbus aufgrund des Strukturwandels mehr als entwickelt. Die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen z.B. durch das neue Bahnwerk, den Lausitz Science Park und die Universitätsmedizin lässt die Nachfrage an Wohnraum und zusätzlich kleineren Gewerbebetrieben enorm steigen.

Freundliche Grüße Dr. XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar. Für den Fall, dass eine Bestandsnutzung aufgegeben werden soll, sind die neuen Entwicklungsziele planungsrechtlich am Flächennutzungsplan auszurichten.

Gemäß dem Beschluss zur 03. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ werden die Darstellungen zwischen Dahlitzer Straße und Burger Chaussee in der 02. FNP-Entwurfssfassung Cottbus/Chóśebuz angepasst. In diesem Fall soll weiterhin nur straßenbegleitend eine gemischte Nutzung erfolgen. Im rückwärtigen Teil soll der Wald erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von Wald soll weitgehend vermieden werden, zumal dem Wald an dieser Stelle mit seiner Waldfunktion "Wald in waldarmen Gebieten" nach § 12 des Landeswaldgesetzes ein besonderer Schutzstatus zukommt. Einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Dahlitzer Straße steht das Forstamt Spree Neiße jedoch positiv gegenüber.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1108-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Flurstücks 571, Flur 1, und wende mich mit dieser Stellungnahme an Sie bezüglich des aktuellen Flächennutzungsplans, insbesondere des Hauptplans auf Blatt 1. Mein Anliegen betrifft die Umwidmung meines Grundstücks zu Wohnbauland.

Ein zentraler Grund für meine Stellungnahme ist die gegenwärtige mangelnde Zufahrtsmöglichkeit zu meinem Grundstück sowie zu den angrenzenden Parzellen. Diese Situation stellt nicht nur für mich, sondern auch für meine Nachbarn eine erhebliche Einschränkung dar und erschwert potenzielle Entwicklungs- und Bauprojekte erheblich.

Ich möchte daher dringend anregen, dass bei der Erstellung eines Bebauungsplans für die Fläche westlich meines Grundstücks die Möglichkeit einer Zufahrtsstraße in Betracht gezogen wird. Durch die Einbeziehung einer solchen Straße würden alle Anwohner entlang dieser Seite der Haasower Straße von bedeutenden Vorteilen profitieren. Es würde nicht nur die Erschließung neuer Baugrundstücke ermöglichen, sondern auch die weitere Entwicklung und Bebauung dieser Fläche anregen.

Es ist mein festes Anliegen, dass diese Stellungnahme in die Planung und Entscheidungsfindung bezüglich des Flächennutzungsplans einfließt. Ich bin davon überzeugt, dass die Berücksichtigung meiner Anregungen nicht nur meinem persönlichen Interesse dient, sondern auch im Sinne einer nachhaltigen und effektiven Stadt- und Flächenentwicklung von großer Bedeutung ist. Für weitere Rückfragen oder Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen A. XXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um die Gemarkung Dissenchen handelt. Dort ist die Fläche im 01. Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Cottbus/Chósebuz bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Detailliertere Planungsinhalte wie geplante Zufahrtsmöglichkeiten sind hingegen kein Belang der vorbereitenden Bauleitplanung (hier Flächennutzungsplanung). Diese Belange werden in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) oder dem konkreten Baugenehmigungsverfahren behandelt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1109-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf das Verfahren zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus und der in diesem Zusammenhang aktuell bis zum 01.03.24 gemäß § 3 (2) BauGB stattfindenden formellen Offenlage des Entwurfs möchte ich mich wie folgt äußern.

Im Konkreten nehme ich Bezug auf eine Fläche in der Flur 1 der Gemarkung Groß Gaglow, welche sich aus verschiedenen Flurstücken zusammensetzt. Entsprechend der Auslegungsunterlagen (Synopsis zum Entwurf) läuft diese Fläche unter der Bezeichnung "Nördlich vom Sportplatz". Eine eindeutige Verortung ist dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen.

Innerhalb der o.g. Fläche befinden sich zwei Grundstücke im Eigentum meines näheren bzw. auch weiteren familiären Umfeldes. Stellvertretend für diese möchte ich eine Betroffenheit durch die geplanten Inhalte des Flächennutzungsplanentwurfes anzeigen und begründen. Unabhängig von möglichen persönlichen Betroffenheiten ist diese Eingabe als planerische Anregung für einen sachgerechten Abwägungsprozess zwischen öffentlichen und privaten Belangen im Sinne des § 1 (7) BauGB zu verstehen.

In dem seit 22.12.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der damals noch eigenständigen Gemeinde Groß Gaglow wurde die betreffende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung dieser Planung erfolgte bisher nicht, so dass diese Darstellung mit all seinen bodenrechtlichen Folgen bis heute Bestand hat.

Geprägt ist die Fläche nördlich des Groß Gaglower Sportplatzes vornehmlich durch eine Garten- bzw. Wochenendhausnutzung. Dabei besteht die begründete Vermutung einzelner bereits genehmigter Wohnnutzungen in diesem Bereich. Die einzelnen Grundstücke befinden sich jeweils im privaten Eigentum. Eine organisierte Einheit in Form eines Vereins o. ä. besteht nicht. In den vergangenen Jahren gab es bereits Initiativen, die Fläche einer übergreifenden wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Zudem rücken vergleichbare Nutzungen im näheren Umfeld heran. Eine perspektivische Eigennutzung der im familiären Eigentum befindlichen Grundstücke zu Wohnzwecken ist bei Vorliegen der planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen beabsichtigt.

Die Stadt Cottbus beabsichtigt mit der Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes auch die Einbeziehung des Ortsteils Groß Gaglow in einen stadtgebietsübergreifenden Gesamtplan. Im Rahmen dessen ist die Umwandlung der bisherigen Wohnbauflächendarstellung in eine Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" vorgesehen.

Diese geplante Änderung zieht jedoch eine bodenrechtliche Abwertung der betroffenen Grundstücke durch eine geringere Ausnutzbarkeit (Nutzungsart-, Vielfalt und Intensität) nach sich und bedeutet einen entsprechenden Wertverlust. Zwar wohnt den Inhalten eines Flächennutzungsplanes nur ein vorbereitender Charakter inne, dennoch hat dieser durch den verwaltungsrechtliche Selbstbindung eine entsprechende planerische Zielwirkung und somit Einfluss auf den Grundstückswert. Von der direkten Rechtswirkung auf Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB einmal abgesehen.

Im Anbetracht der o.g. Auswirkungen der geplanten Änderung und der zu Grunde liegenden aktiven planerischen Entscheidung ist es bemerkenswert, dass der Erläuterungsbericht zum Entwurf hierzu keine gesonderte Begründung enthält. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des Erhalts der Wohnbauflächendarstellung für eine östlich gelegene Teilflächen der Garten-/

Wochenendhausstruktur (vgl. folgende Abbildung) schwer nachvollziehbar und erscheint in seiner Wirkung inkonsequent. Gleiches gilt für die nördlich angrenzende unbebaute Feldstruktur (vgl. folgende Abbildung). Eine erläuternde Auseinandersetzung in der Planbegründung ist im Hinblick auf einen möglichen Abwägungsausfall erforderlich.

Unabhängig von den Auswirkungen auf den Bodenwert ist auch aus städtebaulicher Sicht die Umwandlung einer bereits baulich vorgeprägten Wohnbaufläche mit integrierter, innerörtlicher Lage in eine Grünfläche zu hinterfragen. Dem planerischen Grundsatz zur Bevorzugung einer Innenentwicklung vor der Außenentwicklung folgend, sind eben solche im baulichen Zusammenhang liegende Flächen Entwicklungen in Ortsrandlage auf der sogenannten "grünen Wiese" vorzuziehen. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, sondern auch auf die Nutzung bereits bestehender Infrastrukturen und somit auch die Vermeidung höherer Aufwendungen für Erschließung und soziale Infrastruktur.

Im Hinblick auf die vorgenannten Gründe wird hiermit der Erhalt der Fläche nördlich des Groß Gaglower Sportplatzes als Wohnbaufläche als logische Konsequenz angeregt und damit einer Wertminderung diesseitig widersprochen.

Ungeachtet dessen verfehlt die Darstellung als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" den Bestandscharakter der vorhandenen Grundstücke. So wird im Erläuterungsbericht (S. 156) dargelegt, dass hiermit Kleingarten und Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gemeint sind. Dies trifft im vorliegenden Fall jedoch nicht zu, da es sich hierbei um keine Anlage handelt, die durch gemeinschaftliche Einrichtungen im Sinne des § 1 BKleingG zusammengefasst ist und darüber hinaus auch keine organisierte Einheit in Form eines Vereins o.ä. besteht. Die vorhandene Struktur besteht vielmehr aus privaten Einzelgrundstücken mit verschiedenartigen Bautypologien die sowohl Garten- als auch Wochenendhauscharakter mit entsprechender Ausstattung aufweisen. Eine Zielformulierung als "Kleingärten" im Sinne des BKleingG ist auf Grund der beschriebenen Struktur nicht realistisch erreichbar und deshalb als Darstellung im Flächennutzungsplan ungeeignet. Gleichzeitig erscheint es in diesem Zusammenhang widersprüchlich, wenn im Erläuterungsbericht (S. 157) argumentiert wird, dass bestehende Kleingartenanlagen zu Gunsten des steigenden Wohnbaubedarf weichen müssen, während im vorliegenden Fall eine vorhandene Wohnbaufläche mit integrierter Lage umgewandelt werden soll. Ein Erhalt der Wohnbaufläche ist auch aus diesen Gründen vorzuziehen.

Abschließend hoffe ich auf Berücksichtigung meiner Anregungen und bitte um Übermittlung des Abwägungsergebnisses gemäß § 3 (2) BauGB per Email an: XXXXXXXXXXXXXXXX Ebenfalls bitte ich außerhalb der Verfahrensakte, bspw. bei Veröffentlichung des Abwägungsergebnisses, um Anonymisierung meiner personenbezogenen Daten. Um Übersendung einer Eingangsbestätigung wird gebeten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Kleingartenanlage: Laut Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus/Chósebus (2012) handelt es sich bei der genannten Fläche um die private Kleingartenanlage "Kirschallee Groß Gaglow" mit 21 Parzellen, die keinem Dachverband zugeordnet ist. Gemäß Bundeskleingartengesetz § (1) ist ein Kleingarten ein Garten, der 1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und 2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten

mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Diese Merkmale treffen auch für die Anlage "Kirschallee" zu. Eine Organisation als Verein ist keine Voraussetzung entsprechend BKleingG.

Wertminderung: Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) besitzen vorbereitenden Charakter und entfalten keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Eine Änderung der Darstellungen – beispielsweise von Baufläche zu Grün- Freifläche – stellt keine enteignungsgleiche Maßnahme dar und begründet weder Entschädigungsansprüche noch führt sie zu einer unmittelbaren Wertminderung des Grundstücks. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan), der aus dem FNP entwickelt wird, entsteht eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage. Auch dieser begründet allein keine Bebaubarkeit, sondern setzt lediglich den rechtlichen Rahmen für eine mögliche Nutzung. Da der FNP keine unmittelbare Auswirkung auf das Eigentum hat und keine planungsrechtlichen Ansprüche vermittelt, wirkt sich eine Änderung seiner Darstellung grundsätzlich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Wochenendhäuser: Bislang sind keine Genehmigungen für Wochenendhäuser oder für Wohnungsbauvorhaben auf den benannten Flurstücken bekannt. Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung werden weder in den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen noch im 01. FNP-Entwurf Cottbus dargestellt.

Rechtswirksamer FNP/Rahmenplan: Gemäß des rechtswirksamen FNP Groß Gaglow ist die Fläche vollumfänglich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmenplan "Sportplatz" ist die Fläche anteilig für Wohnbebauung vorgesehen.

Immissionsschutz: Im 01. FNP-Entwurf der Stadt Cottbus/Chósebz wurde von der Darstellung als Wohnbaufläche u.a. aufgrund von Immissionsschutzgründen abgesehen. Ein Heranrücken weiterer Wohnbauflächen an den Sportplatz könnte die Nutzung der Sportanlage ggf. gefährden.

Angrenzende Bebauungspläne: In der Zwischenzeit wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das wohnbauliches Heranrücken an den Sportplatz von Osten her ermöglichen soll. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird im B-Plan "Am Sportplatz" so z.B. die Immissionsproblematik anhand von Lärmgutachten und passiven Lärmschutzmaßnahmen geregelt.

Darstellung im FNP-Entwurf Erweiterung Planfläche "GG W 1 1": Aufgrund des Umstandes, dass die konkrete Lärmschutz-Problematik nur im B-Plan regelbar ist, wird die Fläche im 02. FNP-Entwurf als Wohnbaufläche dargestellt. Auf Grundlage dessen wird die Planfläche "GG W 1 1" (Umweltbericht) entsprechend in südwestlicher Richtung erweitert. Unabhängig davon besteht ein Planerfordernis für die Entwicklung der Fläche. Bis ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, besteht ein Bestandsschutz für bereits genehmigte Nutzungen, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorliegenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Cottbus haben wir uns mit Einwohnern des Ortsteils Merzdorf abgestimmt mit nachfolgendem Ergebnis. Die Fortschreibung der Flächennutzungsplanung in der vorliegenden Form ignoriert Hinweise und Forderungen der Einwohner zu früheren Phasen der Planung komplett. Das heißt die bisherigen Anregungen, Hinweise und Forderungen der Einwohner haben keinen Eingang in die Fortschreibung der Planung gefunden. Ist die Bürgerbeteiligung in der Form ernst gemeint oder nur eine „demokratische“ Alibiveranstaltung? Wir haben den Eindruck, hier wird über Köpfe der Bürger hinweg und gegen die Interessen der Einwohner des Ortsteiles entschieden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-02 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Zur Begründung:

1\.. Mit der bergbaulichen Inanspruchnahme wurde den Einwohnern der Gemeinde Merzdorf (zwischenzeitlich Ortsteil der Stadt Cottbus) der überwiegende Teil des Gemeindeterritoriums, des Lebensraumes, entzogen. Weiterer Entzug an Lebensraum erfolgte durch den Bau der Umgehungsstraße B168a. Nun soll dieser Raub an Lebensraum fortgeschrieben werden. (Randbemerkung: Auch im Planverfahren zur Umgehungsstraße wurden sämtliche Anregungen und Hinweise der betroffenen Bürger ignoriert und über die Köpfe der Bürger hinweg entschieden. (Stellungnahme der Planungsbehörde zu den vielfältigen Bürgerhinweisen kann beige stellt werden,))

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-03 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2\ Die im Flächennutzungsplan enthaltene Fläche für den Neubau von ca. 100 Eigenheimen in der SüdWest-Ecke des Ostsee (ehemals Standort Seebühne) entspricht nicht dem Interesse der Einwohner nach maßvoller Neubebauung. Die in der Anhörung zum Masterplan „Ostsee“ zum Standort geäußerte Forderung potentieller Investoren nach eigener Marina und Begrenzung des Zugangs zum Strand für diesen Bereich zeigt, das hier keinerlei Rücksicht auf die Interessen der Anwohner genommen werden wird!!

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Masterplan Cottbuser Ostsee enthält seit seiner 2. Fortschreibung im Jahr 2016 diese Fläche, welche eine der wenigen baulichen Entwicklungsflächen am Cottbuser Ostsee sein soll, als Wohnbaufläche. Seit der 3. Masterplan-Fortschreibung im Jahr 2021 wird diese Fläche als gemischte Baufläche betrachtet, was so in den 1. Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen wurde. Zu den Fassungen des Masterplans gibt es jeweils entsprechende Stadtverordnetenbeschlüsse, welche eine städtebauliche Bindungswirkung entfalten. Deshalb wird die Darstellung an dieser Stelle auch nicht geändert.

In welcher Art und Weise der zur Entwicklung dieser Baufläche erforderliche Bebauungsplan Festsetzungen treffen wird, bleibt dem Verfahren vorbehalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-04 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

3\.. Ausweisung von Wohnbauflächen in exorbitantem Ausmaß entspricht nicht den Interessen der Einwohner. Wir fordern eine Beschränkung auf einen maßvollen Zubau entlang der Straßen, in Baulücken und als Ergänzung bestehender Siedlungsstandorte (Kiefernblick, Friedhofssiedlung). Im Planvorschlag werden wiederholt die Gartenflächen der Bürger als Wohnbaustandorte ausgewiesen. Soll hier selbst in die Gärten der Bürger hineinregiert werden?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der ordnende Rahmen der Bauleitplanung ist so auszugestalten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde unter Beachtung der Anforderungen eines gerechten Ausgleichs sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen. Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit).

Laut Bevölkerungsvorausberechnung (2024) wird für den Ortsteil Merzdorf im Szenario „Boomtown“ mit einer Realisierung von ca. 430 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet, die ein großer Entwicklungsimpuls für den Ortsteil sein können. Ausgehend von ca. 1.080 EW in 2023 beschreibt die Prognose für 2040 die Entwicklung für das Szenario Boomtown in einer Größenordnung von ca.1.550 Einwohnern. Dieser Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahre 2040 ist Rechnung zu tragen.

Während in der 01. FNP-Entwurfssfassung noch Flächen für ca. 10.000 zusätzliche WE maximal gesichert werden sollten, werden in der 02. Entwurfssfassung die Bauflächen aufgrund verschiedener Abwägungsentscheidungen reduziert.

Es bleibt aber bei der Zielstellung, Wohnbauflächen für den prognostizierten Einwohnerzuwachs zu sichern.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-05 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

4\.. Geplanter Neubau von Wohnbauten im Ortskern muss sich am dörflichen Charakter des Ortsteils orientieren. Der Zubau entlang der Seeachse ist höhenmäßig und in den Ausmaßen zu begrenzen, Verdichtungen sind zu vermeiden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Er berührt jedoch nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant.

Die Darstellungen im FNP sind nicht relevant für die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Darstellungstiefe des FNP ist nicht parzellen- oder grundstücksscharf. Die Darstellungen von Bauflächen im FNP regeln daher nicht, ob auf diesen Flächen tatsächlich gebaut werden darf und in welcher Art und Weise dies geschehen soll. In der nachgeordneten Planungsebene, also dem Bebauungsplan sind diese Fragestellungen abschließend zu klären.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-06 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

5\.. Mit der ausgewiesenen Umwidmung von Flächen wird dem dörflichen Charakter des Ortsteils massiver Schaden zugefügt. Ferner wird dem ortsansässigen bäuerlichen Betrieb die Grundlage seiner wirtschaftlichen Existenz genommen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. Darüber hinaus ist festzustellen, dass im FNP-Entwurf der Kern der Ortslage im Ortsteil Merzdorf bereits als Dorfgebiet dargestellt ist. Damit soll einer Umnutzung der vorhandenen Bauflächen entgegen gewirkt werden.

Generell stellt der FNP Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung dar. Abweichend davon werden „Dorfgebiete“ nach Ihrer besonderen Art der Nutzung § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Dorfgebiete räumen der Forst- und Landwirtschaft Vorrang ggü. dem Wohnen ein. Damit soll klargestellt werden, dass die Landwirtschaft hier auch in Zukunft eine Rolle spielen soll.

Die Darstellung von Dorfgebieten im FNP ist jedoch nur dann zulässig, solange in ihm auch tatsächlich land- oder forstwirtschaftliche Betriebe untergebracht werden können. Entsprechend wurden die Siedlungsstrukturen der Ortsteile dahingehend untersucht. Im Ergebnis konnten für den Großteil der ländlich geprägten Ortsteile Dorfgebiete (MD) abgegrenzt und dargestellt werden. Die Darstellung im FNP-Entwurf folgt somit den planungsrechtlichen Vorgaben gemäß PlanZV und BauNVO.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-07 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

6\.. Für die im Eigentum der Stadt stehenden Waldflächen ist eine weitestgehende Umwidmung und Bebauung vorgesehen. Auch dies entspricht nicht den Erwartungen und Wünschen der Einwohner. Durch den Verlust der Wald-, Wiesen- und Feldfluren infolge des Bergbaus wurde genug Lebensraum geraubt! Stopp dem weiteren Entzug von Lebensraum und Lebensqualität. Städter kommen nicht aufs Land um Häuser zu sehen, sondern wegen der Tier- und Pflanzenwelt, dem grünen Lebensraum.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Für seine Umsetzung stellt er auf einen längeren Zeitraum (hier 2040) sowie auf Prognosen innerhalb dieses Zeitraumes ab. Der ordnende Rahmen der Bauleitplanung ist also so auszugestalten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der gesamten Stadt unter Beachtung der Anforderungen eines gerechten Ausgleichs sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen. Die Darstellungstiefe des FNP ist zudem nicht parzellen- oder grundstücksscharf, die Eigentümerschaft ist somit unerheblich für die Darstellungen in einem Flächennutzungsplan.

Ein Großteil der potenziellen Entwicklungsflächen stammt bereits aus dem Ortsteilentwicklungskonzept. Zur Bedarfsabsicherung wurden darüber hinaus weitere Bauflächen dargestellt. Die potenziellen Baugebiete haben in jedem Fall einen Siedlungsanschluss.

Aufgrund der Abwägungsentscheidungen sowie der zu erwartenden verringerten Bevölkerungsentwicklung werden im Vergleich zur 1. FNP-Entwurfssfassung nun auch Bauflächen im Ortsteil Merzdorf verringert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-08 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

7\.. Für die im Ausgleich zur Umwidmung städtischer Waldflächen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fehlen Ersatzflächenausweisungen auf städtischen Flächen! Wir erkennen Ausgleichsmaßnahmen auf den wenigen noch im Privatbesitz befindlichen Flächen als Maßnahmen zur „Aufwertung“. Ganz offensichtlich sollen die Gewinne aus einer Umwidmung und Veräußerung städtischer Flächen der Stadt zugutekommen, die Lasten aus erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aber auf die Einwohner des Ortsteils abgewälzt werden. Das ist Politik gegen die Interessen der Bürger!

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Planung von landschaftspflegerischen Maßnahmen im Landschaftsplan zur Steigerung der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft rein fachlich vorgenommen wurde und dies auch ohne Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse. Die in den FNP übernommenen Maßnahmenräume bilden dabei die Möglichkeiten und Suchräume für Ausgleich und Ersatz ab. Sie stellen ein Entwicklungspotenzial dar, lassen hingegen aber keinen Entwicklungszwang ableiten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-09 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

8\ Ausweisung einen Standortes Grundschule auf städtischer Waldfläche wird nicht unterstützt. Hier sollte nochmals eine Nutzung unbebauter Flächen in Nähe zur Grundschule in Dissenchen (ehemals Kalksandsteinwerk bzw. BMK mit Nähe auch zum Lehrbauhof) geprüft werden. Falls die städtischen Waldflächen anderweitig Verwendung finden sollen, so ist zu prüfen, ob diese Flächen im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Tagebau Nord“ als Austauschfläche bereit gestellt werden für die Merzdorfer Bürger, die noch immer Flächeneigentümer im „Cottbusser Ostsee“ sind. Dann bliebe zumindest die Nutzungsart erhalten und die Stadt wäre von wiederkehrenden Pflegeaufwendungen verschont.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar und dies für einen Zeitraum bis 2040. Zur Ermittlung der Entwicklungsbedarfe sind alle sektoralen Belange zu ermitteln, auf Passfähigkeit mit den Stadtentwicklungszielen zu prüfen und die Belange untereinander abzuwägen. Im östlichen Stadtgebiet gibt es einen Fehlbedarf für eine Schule. Um den Schulweg so kurz wie möglich zu gestalten, ist ein Standort möglichst zentral gelegen im Stadtgebiet darzustellen.

Der hier angesprochene Flächenteil bietet sich für eine Gemeinbedarfsnutzung an und ist für diesen Zweck bereits mit dem Forstamt Spree-Neiße abgestimmt worden. Die Fläche ist im Ortsteil zentral gelegen und gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden. Seitens des Forstamtes wurde auch nur der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zwischen Merzdorfer Bahnhofstraße und Neuer Siedlung zugestimmt, weshalb die Gemeinbedarfsfläche im 2. FNP-Entwurf erhalten bleibt.

Einer darüber hinausgehenden Wohnbauflächenentwicklung im rückwärtigen Teil dieser Fläche, wie noch im 1. FNP-Entwurf dargestellt, wurde jedoch nicht entsprochen. Deshalb wird die Fläche im 2. FNP-Entwurf entsprechend angepasst zugunsten des Erhaltes der rückwärtigen Waldfläche. Es handelt sich um einen Erholungswald im Sinne des Landeswaldgesetzes, welcher Aufwertungspotenziale besitzt. In Abstimmung mit dem Forstamt kann eine Aufwertung des Erholungswaldes erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-10 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

9\.. Fehlender Ausweis einer Zielforderung Erhalt der Arztpraxis, des Kindergartens und einer Fortentwicklung des Sportplatzes ggf. als künftiges Bürgerzentrum für den Ortsteil.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Er berührt jedoch nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant.

Arztpraxen sind innerhalb von Wohn- und gemischten Bauflächen grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, genauso wie ein Bürgerzentrum. Sowohl der Kindergarten als auch der Sportplatz sind im Flächennutzungsplan bereits dargestellt und deren Nutzung somit gesichert. Standörtliche Abstimmungen zu einem Bürgerhaus befinden sich in der Abstimmung, sind aber grundsätzlich kein Belang der Flächennutzungsplanung.

Darstellung eines Bürgerhauses: Eine gesonderte Flächendarstellung für Bürgerhäuser wird es im Flächennutzungsplan Cottbus/Chósebuz auch zukünftig nicht geben. Die Nutzung lässt sich grundsätzlich innerhalb einer Gemeinbedarfs-, Wohnbau- oder gemischten Flächennutzung oder aber z. B. auch innerhalb eines bestehenden Sportlerheims etablieren. Eigenständige Flächennutzungen werden im Flächennutzungsplan Cottbus erst ab einer Größenordnung von 0,5 ha dargestellt. Ein Bürgerhaus oder ein entsprechender Bürgersaal beanspruchen keine Flächen in dieser Größenordnung. Allerdings erfolgten bereits aufgrund der bestehenden Bedarfsanforderungen an ein Bürgerhaus städtebauliche planerische Vorüberlegungen zur Einordnung dieser Nutzung in Merzdorf. Auf dieser Grundlage wurde in der 02. FNP-Entwurfssfassung in der Merzdorfer Wiesenstraße ausgehend vom Kindergarten bis zum Jugendclub eine neue Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Soziales" dargestellt. Aufgrund der Kombination der drei Nutzungen (Kindergarten, Bürgerhaus und Jugendclub) ist eine entsprechende Größenordnung vorhanden, welche im Flächennutzungsplan eine eigene Flächendarstellung rechtfertigt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-11 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Genereller Hinweis:

Im Flächennutzungsplan erfolgt eine sehr einseitige Fokussierung auf die Erschließung des „Cottbuser Ostsee“ mit maximaler Bebauung. Das wird der künftigen Attraktivität und Nutzung des Areals massiv schaden. Die einseitige Fokussierung darauf, so sehr eine konkrete Planung der Entwicklung des Areals erforderlich ist, wird der Entwicklung der gesamten Stadt nicht gerecht. Um nur ein Beispiel zu nennen. Wesentliche Entwicklungen der Stadt werden an den Standorten „RAW“ / BTU – „Flugplatz“ / CTK stattfinden. Zur Erschließung dieser Standorte wird ein Erhalt und Ausbau des Stadtrings unerlässlich. Darüber hinaus ist aber auch die seit ca. 50 Jahren geplante Nordumfahrung von Lakoma-Saspow-Schmellwitz-Sielow zunächst mit Anbindung an den Stadtring und perspektivischer Verlängerung über Kolkwitz bis zur Autobahn dringender. Hier ist ein wesentlicher Aspekt der städtischen Entwicklung nicht ausreichend berücksichtigt. Mit dem Ausbau dieser Achse ergäben sich wesentliche Möglichkeiten einer den o.g. Standorten nahen Wohnbebauung auf großen bereits vollerschlossenen Flächen in Neu-Schmellwitz, die dennoch einen günstigen Zugang zum nahen Ostsee hätten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Fokussierung auf den Cottbuser Ostsee: Von einer einseitigen Fokussierung auf den Cottbuser Ostsee kann in der Flächennutzungsplanung Cottbus/Chósebuz keine Rede sein. Die wesentlichen Strukturentwicklungsprojekte sind mit ihren jeweiligen städtebaulichen Zielen im 01. FNP-Entwurf vollumfänglich berücksichtigt. Zudem war die Reaktivierung von Rückbauflächen des Stadtumbaus integraler Bestandteil des 01. FNP-Entwurfes. Der Anteil umfasst bei den wohnbaulichen Entwicklungspotenzialen im FNP ca. 14 %. Beispiele für die geplante Reaktivierung sind in Schmellwitz/Chmjelow u.a. Rudniki/Am Lug und Gotthold-Schwela-Straße (siehe FNP-Begründung Abb. 21 - Textkarte "Wohnbauflächen" oder auch Planfläche SM W2 2). Auch gemäß des Stadtumbaukonzeptes werden funktional verträgliche Nachnutzungen von ehemaligen Wohnbauflächen angestrebt.

Bestandsquartiere werden demzufolge im FNP-Entwurf weder vernachlässigt noch ausgeschlossen.

Nordumfahrung: Hingegen ist die noch im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Cottbus angedachte Nordumfahrung kein städtebauliches Ziel mehr. Im Zuge der Erstellung des integrierten Verkehrsentwicklungsplanes 2020 ist diese Trassenplanung entfallen. Ersatzweise wurde der Ausbau der Querstraße empfohlen. Dieser Sachstand wurde in die FNP-Entwurfssfassung aufgenommen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1110-12 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Im Bereich der ebenfalls vollerschlossenen Flächen in Sachsendorf würde sich der Aufbau attraktiver Wohnbauten für Mitarbeiter der Behördenzentren und Gewerbestandorte im Süden der Stadt plus Standort für die täglich über die Autobahn auspendelnden Einwohner anbieten. Die Statische Entwicklung der Stadt Cottbus wurde wesentlich geprägt durch Entscheidungen, die in der Gründerzeit und später nochmals in den siebziger Jahren getroffen wurden. Mit diesen Entscheidungen wurden wesentliche Haupterschließungsachsen für die Stadt festgelegt. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Erschließung mit allen Medien der Ver- und Entsorgung. Diese Grundsatzentscheidungen können nicht ohne Schaden negiert, sondern nur behutsam fortentwickelt werden. In der Zeit der „Bilderstürmerei“ nach 1990 wurde hier genug Schaden angerichtet (s. u.a. Abriss eines funktionalen Stadtzentrum / Verbauung von Verkehrsachsen). Fehler, wie der Abriss des Bahnhofstunnels, dürfen sich nicht wiederholen. Hier wurde die Möglichkeit eine seit 50 Jahren erforderliche Anbindung der Versorgungsmedien zwischen Südstadt und Stadtzentrum zu verwirklichen vertan. Wollten oder konnten die Entscheidungsträger der Stadt und der städtischen Versorgungsunternehmen nicht!? Ergebnis: Bereits zwei Jahre nach Verfüllen des Tunnels wird händeringend nach einer Lösung für die versorgungstechnische Anbindung an die Versorgungsadern in der Vetschauer Straße gesucht! Vermeiden wir künftig solche Fehlentscheidungen, binden wir die Bürger im offenen Dialog - auf Augenhöhe - in die Entscheidungsprozesse ein.

Gez. XXXXX XXXXXXXX Gez. XXXXXXXXXXXXXXXX Gez. XXXXX XXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Rückbauflächen im Ortsteil Sachsendorf waren bereits in der 01. FNP-Entwurfssfassung vollständig als Wohnbauflächen bzw. als gewerbliche Bauflächen entlang der Autobahn dargestellt. Damit wurde der Anregung bereits gefolgt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1111-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

1\ Im Ortsteil Merzdorf sind 2 Schulstandorte ausgewiesen, die lt. Aussage in der ViKo nicht als Ersatz für den Grundschulstandort Dissenchen vorgesehen werden, sondern Erweiterung darstellen? Da die Seeachse künftig eine intensive Überplanung erfahren wird, ist dieser Standort plausibel zu entwickeln. Er wird als Schulcampus ausgewiesen. Es ist nicht plausibel, in unmittelbarer Nähe einen zweiten Schulstandort (Merzdorfer Bahnhofstraße, "Grundschulzentrum Cottbuser Ostsee"?) vorzusehen, für den weitere und wertvolle Grün- und Waldflächen insbesondere in unmittelbarer Nähe zum Friedhof Merzdorf in Anspruch genommen werden sollen. Die Ausweisung des 2. Standortes am Friedhof scheint auf der Grundlage entstanden zu sein, im östlichen Stadtgebiet eine Schule zu benötigen, man sich aber offensichtlich nicht sicher ist, ob der Campus-Standort in der Seeachse aufgrund von Privateigentum und Grundstücksrestriktionen entwickelbar ist - quasi als Plan B? Wenn ein Schulcampus entsteht, dass sicherlich auch mit Grundschule. Hier wird offensichtlich, dass man wohl zunächst einen einfachen Weg verfolgt, den überlasteten Grundschulstandort Dissenchen rasch abzulösen und den Schulcampus dann offenbar ohne Grundschule aufzubauen? Die Aussage, es sei kein Ersatz für Dissenchener Grundschule sondern Erweiterungsbedarf ist oberflächlich und berücksichtigt nicht, dass wenn eine zweite Schule nötig ist, dann auch der Standort Dissenchen immer noch besteht.

Wenn tatsächlich mithin 3 Schulstandorte in Merzdorf postuliert werden (inkl. des Bestandes Dissenchener Grundschule) stellt sich die Frage, warum nicht andere Brachflächen dafür herangezogen werden - eben in der Seevorstadt. Im heutigen Gewerbegebiet im Bereich Betonwerk sind ausreichend Flächen verfügbar - natürlich nicht so einfach umzusetzen, wie das Abholzen städtischen Waldes. Die seitens der Stadtplanung stets vorgetragene Nachhaltigkeit in Punkto Reduzierung der Flächenversiegelung soll offensichtlich nicht für die Stadt selber gelten. Hier geht man lieber den einfachen und preisgünstigen Weg. Die Stadt sollte an dieser Stelle Größe zeigen und Vorreiter sein und ihre Bauwerke in Bereiche tragen, die einer Aufwertung/Inwertsetzung bedürfen und nicht weiter Raubbau am Grün betreiben - Wachstum und Strukturwandel hin oder her.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar und dies für einen Zeitraum bis 2040. Zur Ermittlung der Entwicklungsbedarfe sind alle sektoralen Belange zu ermitteln, auf Passfähigkeit mit den Stadtentwicklungszielen zu prüfen und die Belange untereinander abzuwägen. Im östlichen Stadtgebiet gibt es einen schulischen Fehlbedarf. Um den Schulweg so kurz wie möglich zu gestalten, sind Schulstandorte möglichst zentral gelegen im Stadtgebiet darzustellen.

In Merzdorf ist nur ein Schulstandort dargestellt, welcher als Schulzentrum "Ostsee" eine Grundschule nebst Kita, Hort und Sporthalle aufnehmen soll. Weitere Schulstandorte befinden sich im Ortsteil - Dissenchen-Schlichow/Dešank-Šlichow mit der Umweltgrundschule sowie im Ortsteil Sandow/Žandow an der Seeachse. Dieser Standort soll perspektivisch weiterführende Schulen bzw. Bildungseinrichtungen aufnehmen. Es handelt sich beim Schulzentrum "Ostsee" in erster Linie um eine Flächensicherung. Diese Flächensicherung ist mit der Schul- und Kitaentwicklungsplanung abgestimmt. Die hier angesprochene Fläche (Planfläche "ME GM 1") bietet sich zudem für eine Gemeinbedarfsnutzung an und ist für diesen Zweck bereits mit dem Forstamt Spree-Neiße abgestimmt worden. Die Fläche ist im Ortsteil zentral gelegen und gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden.

Seitens des Forstamtes wurde auch nur der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zwischen Merzdorfer Bahnhofstraße und Neuer Siedlung zugestimmt, weshalb die Gemeinbedarfsfläche im 2. FNP-Entwurf erhalten bleibt.

Für die Entwicklung der Fläche, wofür ohnehin ein Planerfordernis bestünde, ließe sich innerhalb des Planverfahrens auch die Benachbarung von Friedhof und Schule abschließend regulieren.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1111-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2\ 2. Die Bevölkerungsprognose sollte zum Datum 30.6.2023 durch den FB 33 überarbeitet / fortgeschrieben vorliegen. Die Inhalte des Textes des FNP beziehen sich auf die alten Daten aus 2018. Deren Gültigkeit ist längst überholt.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die zukünftige Einwohnerentwicklung stellt eine der wesentlichen Grundlagen für die Siedlungsentwicklung dar. Sie ist ein wichtiger Indikator für den Bedarf und damit die Ausweisung von Wohnbauflächen. Wesentliche Grundlage sind aktuelle gesamtstädtische und teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen.

Für den 01. FNP-Entwurf war das Zielszenario „Innovativer Strukturwandel“ maßgeblich. Hierbei wurde von einem prognostizierten Anstieg der städtischen Wohnbevölkerung bis 2040 von insgesamt 114.461 EW ausgegangen. Es waren somit zusätzliche Wohnbauflächen für ca. 14.400 EW im Flächennutzungsplan zu sichern. Mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2024 wird sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus im besten Szenario „Boomtown“ auf nur noch 110.100 EW, also um ca. 4.400 EW verringern. Die Angaben werden in der Begründung des 02. FNP-Entwurfes entsprechend aktualisiert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1111-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

3\ Die Ausweisung des Standortes "Neu Merzdorf" am Cottbuser Ostsee ist hinsichtlich der aktuellen geotechnischen Probleme sowie der vorgesehenen Sicherheitsstreifen nicht mehr sinnvoll. Nach Abzug eines Sicherheitsbereiches (immerhin an der "Langen Seite des Dreiecks") verbleibt eine kleine Fläche, die die aufwendige Entwicklung (Aussenbereich) und Erschließung (Anschluss an die Bebauung) nicht mehr rechtfertigt und auch angesichts eines resultierenden Verkaufspreises unwirtschaftlich macht. Zudem ist die Lage "am Wasser" dann auch nur noch theoretischer Natur. Die LEAG als Haupttreiber der Bebauungsentwicklung am Ufer des Ostsees hat ihre diesbezüglichen Ambitionen aufgrund der Abbruchthematik jedenfalls zurückgefahren. Die Ausweisung von Neu-Merzdorf muss daher zurückgenommen werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die geotechnische Sicherheit ist kein Regelungsinhalt der vorbereitenden Bauleitplanung. Dieser und weitere Belange sind den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsebene vorbehalten. Die Entwicklung des Quartiers "Neu Merzdorf" ist unabhängig davon fester Bestandteil der städtebaulichen Masterplanung zur Entwicklung des Cottbuser Ostsees. Die Baufläche wird entsprechend auch im 02. Entwurf des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1111-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

4\.. Unklar ist ferner - analog zur Schule oben - wiederum die Inanspruchnahme von Wald- und Grünfläche für einen Feuerwehrstandort am Hammergraben. Der Standort Feuerwehr Merzdorf soll dann aufgegeben werden? Auch für diese Nutzung stehen Brachflächen in der Nähe zur Verfügung (z.B. alter Speicher, Ottendorfer Str., ehem. Chem. Reinigung Merzdorfer Weg). Auch hier wird wieder auf die Grüne Wiese der Einfachheit halber zurückgegriffen und nicht der Ruinenbestand beseitigt. Eine explizite Begründung dafür findet sich im Text des EB nicht.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Standort (Planfläche "SN GM 3") soll als zentraler Feuerwehrstandort für das östliche Stadtgebiet gesichert werden, welcher u. a. auch das Gerätehaus Ost integrieren könnte.

Rahmenplan Seevorstadt: Die Darstellungen im FNP-Entwurf resultieren im Bereich der Seevorstadt aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Seevorstadt", welcher am 26.01.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen wurde. Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurden Abstimmungen mit Anliegern und Interessenvertretern durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Interessenlagen sind, soweit es mit den städtebaulichen Zielen vereinbar war, in die Erarbeitung des Rahmenplans eingeflossen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Satz 11 BauGB die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Mögliche Anpassungen der städtebaulichen Ziele sind zukünftigen Bebauungsplänen für diesen Bereich oder der Fortschreibung des Rahmenplans "Seevorstadt" vorbehalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1112-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

1\ Die Ausweisung des Bereiches CTK und des Umfeldes als Sondergebiet bzw. Mischgebiet ist zu begrüßen. Die Einordnung des Bereiches östlich der Welzower Straße als Grünfläche ist insbesondere mit Hinblick auf einen weiteren Kita Standort zu prüfen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Östlich der Welzower Straße sind bis auf einen Grünzug keine Grün- und Freiflächen, sondern Sonderbauflächen für das Krankenhaus dargestellt. Dort bestehen auch laut den eigenen Entwicklungsaussagen der Medizinischen Universität Lausitz-XXXXXXXXXX (MUL-CT) keine Flächenreserven für eine Kindertageseinrichtung.

Aufgrund des zu erwartenden Personal-/Studentenaufwuchses ab 2026 (ca. 1.300 zusätzliche Arbeitsplätze, 1.000 Azubis und ca. 1.190 Studenten) entsteht ein Bedarf an einer neuen Kindertagesstätte im unmittelbaren Einzugsbereich des MUL-CT. Eine betriebseigene Kita soll demnach westlich der Welzower Straße auf dem aktuellen Gelände des Spielplatzes "Leipziger Straße" eingeordnet werden. Diese Fläche wird deshalb im 02. FNP-Entwurf als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Soziales" dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1112-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2\ Die Eintragung der Straßenbahnführung durch die Welzower Straße ist irritierend. Die Diskussionen zur TRAM Erschließung des CTK gingen immer davon aus, die Haltestelle so nah als möglich am Haupteingang (also Senftenberger Straße oder Leipziger Straße als Linienführung) anzuordnen, damit bewegungseingeschränkte Patienten nicht zusätzlich unnötig weite Wege durch das ohnehin schon weitläufige CTK Gelände zurücklegen müssen. Die Haltestellenanordnung an "der Ecke Sana" wird dazu führen, dass sich Patienten dann doch eher für den PKW / Taxi entscheiden, um vor dem Haupteingang aufzulaufen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die geplante Straßenbahnstrecke soll durch Welzower Straße und die Leipziger Straße führen. Diese Variante der Linienführung stellt die Vorzugsvariante der städtischen Verkehrsplanung dar. Eine Anbindung des MUL CT ist damit ebenfalls gewährleistet. Wo im Endeffekt genau die Haltestellen angeordnet werden, bleibt der eigentlichen Ausführungsplanung überlassen und wird in enger Abstimmung mit den entsprechenden Bedarfsträgern abgestimmt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1113-01 eingereicht am: 12.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Widerspruch gegen den Entwurf Flächennutzungsplan STVV-IV-030/23 für Ortsteil Saspow

Sehr geehrter Herr XXXXXX,

nach Kenntnisnahme des obig genannten Flächennutzungsplans möchten wir einen Widerspruch einlegen. Nach dem Verkauf von Grundstücken in Saspow in den 90er Jahren wurden Baugenehmigungen um das von mir/uns erworbene Grundstück (Flur 71 Grundstück 156/10 in der Straße „Zur Spreeaue“) herum unterzeichnet. Unser Grundstück besitzt eine Zufahrt und ist an die Medien angeschlossen. Es wurde damals als „Sonstige Fläche“ (Bauerwartungsland) an uns verkauft und dieser Status gilt bis heute es werden Steuern für ein nicht bebautes Grundstück erhoben.

Nachdem ich zu dieser Zeit nicht gebaut hatte, wurde dieses Flurstück in den Flächennutzungsplänen nicht mehr zum Bau berücksichtigt. Das entspricht aus meiner Sicht nicht einer angemessenen Vorgehensweise. Laut meines Kenntnisstandes ist ein Grundstück im Innenbereich einer Kommune, an welches ein anderes Grundstück mit Haus angrenzt, automatisch bauberechtigt.

Im obig erwähnten Flächennutzungsplan wird jetzt, trotz der Empfehlung von beauftragten Gutachtern der CIMA GmbH für Stadtentwicklung (vertreten durch Hr. XXXXXXXXXX), dieses von anderen Häusern berührende innenliegende Grundstück (es war ja bereits in den 90er Jahren Bauerwartungsland) abermalig nicht als Bauerwartungsland ausgewiesen. Dies entspricht nicht den Interessen und wie oben geschilderten Vermutung der Gesetzeslage sowie der Empfehlung zur Stadtentwicklung. Daher legen wir Widerspruch gegen den Flächennutzungsplan STVV-IV-030/23 ein. Ich bitte um Stellungnahme und fortführende private / öffentliche Gespräche zur Klärung des Sachverhaltes. Wir beabsichtigen, in naher Zukunft das Grundstück zu nutzen.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXX XXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Ortsteilentwicklungskonzept von 2017 wurde die benannte Fläche nicht als Wohnbaupotenzial dargestellt. Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche war und ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus-Nord" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Zudem befinden sich diese Flächen im Risikobereich für ein extremes Hochwasser (HQ 200). Das Grundstück befindet sich zwar nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches, kann jedoch anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind daher insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen, weshalb diese Flächen auch zukünftig nicht als Baufläche dargestellt wird. Demnach bleiben die Freiflächen Bestandteil des Außenbereiches und werden deshalb auch entsprechend der überwiegenden Bestandsnutzung als Fläche für Wald dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1114-01 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich habe den Entwurf des Flächennutzungsplans zur Kenntnis genommen und gebe dazu folgende Stellungnahme ab: Ich bin Anwohnerin in Skadow (Hinter den Gärten XX, 03054 Cottbus) und Eigentümerin des Flurstücks 634, Flur 7 der Gemarkung Döbbrick. Das Flurstück 634 ist aktuell im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die bestehende Wohnbebauung reicht aus westlicher Richtung bis an die Grundstücksfläche meines Flurstücks heran. Die Erschließung mit Medien (Wasser, Abwasser, Strom) erfolgt über den Straßenkörper „Hinter den Gärten“. Diese Erschließung reicht bis zu den Flurstücken 100/2 (Haus Nummer 15) und 634 (derzeit allerdings nicht angeschlossen).

Vor dem Hintergrund, dass in Cottbus Bauflächen für die Errichtung von Wohnbebauung fehlen und die Situation bei dem in Rede stehenden Flurstück 634 eine Erschließung mit relativ wenig Aufwand zulässt, bitte ich in die ausgewiesenen Wohnbauflächen des neu aufzustellenden Flächennutzungsplans das Flurstück 634 mit einzubeziehen. Für eine Wohnnutzung wäre aus meiner Sicht ggf. auch ausreichend, nur den vorderen Teil in die Wohnbebauung mit einzubeziehen.

Mit freundlichem Gruß

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der 01. Flächennutzungsplan-Entwurf Cottbus/Chósebuz (FNP) stellt das benannte Flurstück und angrenzende Bereiche bereits als potenzielle Wohnbaufläche dar (Planflächennummer "SK W1 1").

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1115-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ein. Mir gehört ein Teil des Grundstücks Friedensplatz X, 03050 Cottbus, mit den Flurstücken 72/1, 72/7, 72/5. Mit dem neuen Flächennutzungsplan werden die Grundstücke als "Festgesetzte Überschwemmungsgebiete" ausgewiesen. Daraus ergibt sich, dass die Grundstücke eine akute Wertminderung erhalten, bzw. fast gar nichts mehr wert sind. Außerdem wurde erst 2023 der Grundsteuerwert für diese Grundstücke drastisch erhöht, was sich ja dann ebenfalls widerspricht. Cottbus, den 27.02.2024 Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXX XXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Überschwemmungsgebiet: Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb des durch das Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsbereiches und wurde auch im 01. Flächennutzungsplan-Entwurf Cottbus/Chósebus nicht so dargestellt. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden nachrichtlich in den FNP übernommen. Das Brandenburger Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz hat das Überschwemmungsgebiet der Mittleren Spree und damit auch für Cottbus im Februars 2023 festgesetzt. Risikobereich HQextrem: Das Grundstück befindet sich aber anteilig im Risikobereich für ein extremes Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200). Diese Bereiche können anteilig durch ein sehr selten auftretendes extremes Hochwasser überflutet werden. Aus städtebaulicher Sicht sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Wertminderung: Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) besitzen vorbereitenden Charakter und entfalten keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Die Flurstücke 72/1, 72/5 und 72/7 im Flur 1 der Gemarkung Gallinchen wurden im 01. Flächennutzungsplan-Entwurf Cottbus/Chósebus entsprechend der Bestandssituation im Außenbereich als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung von einzelnen Gebäuden im Außenbereich als landwirtschaftliche Fläche stellt keine enteignungsgleiche Maßnahme dar und begründet weder Entschädigungsansprüche noch führt sie zu einer unmittelbaren Wertminderung des Grundstücks. Da der FNP keine unmittelbare Auswirkung auf das Eigentum hat und keine planungsrechtlichen Ansprüche vermittelt, wirkt sich die Darstellung im Flächennutzungsplan in der Regel auch nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1116-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Verortung: Gemarkung: Gallinchen / Flur 2 / Flurstücke: 243, 202/4

Gallinchner Hauptstraße XXX/ 03051 Gallinchen

Thema: Wohnen, Zweitwohnsitz (Freizeitland) / Wohnen , Gewerbe, Mischgrundstück

Die als bisher "Kleingartenanlage" bezeichneten Flächen 202/ 1-7 und 247, 248, 249 sind im Privatbesitz. Jedes der Grundstücke verfügt über eigene Strom und Abwasserversorgung (Grube). Wasseranschluss ist bis zu den einzelnen Grundstücken angelegt. Die Nebengrundstücke 70a, b, c sind als Bauland ausgewiesen. Es gibt keinen Vorstand oder Satzung als Kleingartenanlage!!

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es handelt sich um keine in einem Verein organisierte Kleingartenanlage, sondern um private Einzelgärten. Die Bestandsnutzung ist schlussfolgernd als Grün- und Freifläche zu betrachten. Da eine Änderung dieser Nutzung kein städtebauliches Ziel an dieser Stelle ist, sondern der Erhalt der privaten Gärten befördert werden soll, wird im Flächennutzungsplan als langfristiges Ziel die Gartenanlage gemäß seiner Bestandsnutzung dargestellt.

Die Wohnhäuser (Hausnr.: 70, 70 A und 71) befinden sich im Außenbereich und sind ebenfalls als Grün- und Freifläche dargestellt. Als Nutzungen im Außenbereich werden diese im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt, sondern gehen in der überwiegenden Flächennutzung der angrenzenden Nutzungen unter, hier als Grün- und Freifläche.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem ich mich sehr intensiv mit allen drei Unterlagen für die Zukunft unserer Stadt Cottbus/Chósebuz von beschäftigt habe, beteilige ich mit nachfolgenden Hinweisen und Änderungswünschen an der Diskussion.

1\. Keine Ausweisung von Bauflächen in HQ 200 - Schutzgebieten

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Mit der Bezeichnung HQ 200 oder HQextrem sind Risikogebiete für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit gemeint. Das betrifft Hochwasserereignisse mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (HQextrem) bzw. für ein Extremereignis (HQextrem) bei einem angenommenen Versagen vorhandener Hochwasserschutzanlagen. Seit der Novellierung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit Wirkung vom 5. Januar 2018 gelten Schutzvorschriften zum Hochwasserschutz auch für Risikogebiete (Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko), die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Die Schutzbestimmungen für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind in Paragraph 78b Absatz 1 WHG geregelt. Darin heißt es u.a. "[...]bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.[...]" Ein genereller Ausschluss für eine Bebauung besteht somit für die Risikogebiete nicht. Der FNP-Entwurf übernimmt die Risikogebiete nachrichtlich in Blatt 2/2 und verweist in der Begründung auf die anzupassende Bauweise für betroffene Planflächen.

In der 02. FNP-Entwurfsfassung werden jedoch u. a. auch aus Gründen des Hochwasserschutzes die Planflächen DÖ W 1 in Döbbrick-Maiberg/Depsk-Majberk sowie MA W 1 in Madlow/Módtej nicht mehr als Bauflächen dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2\ Keine Ausweisung von Bauflächen, die eine besondere Belastung der Umwelt darstellen.

Dazu zählt insbesondere die Freihaltung von Frischluftbahnen (UB S. 34) Dies gilt für die gemischte Baufläche an der Bahntrasse zwischen Taubenstraße, Blechenstraße, Straße der Jugend (MI M1 1). Gleichzeitig ist dort der vorhandene alte Baumbestand und Naturdenkmale zu sichern.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der in der Historie bebaute Standort, daher auch die umgangssprachlich genutzte Bezeichnung "Barackenstadt", ist ein wichtiges Flächenpotenzial für den Ortsteil Stadtmitte. Die ehemalige Barackenstadt ist ein Grundstück, welches im Innenstadtbereich gelegen eine der wenigen und damit wesentlichen Vorhalteflächen für die soziale Infrastruktur darstellt. Funktionen mit großem Freiflächenbedarf, wie z. B. eines Schulzentrums kommen hierfür in erster Linie in Frage. Entsprechend ist diese Fläche durchgehend, seit den Generalbebauungsplänen der DDR, über alle bisherigen Verfahrensstände in der Flächennutzungsplanung, einschließlich des aktuell rechtswirksamen FNP, als Baufläche dargestellt worden.

Durch eine den Beurteilungsparametern angepasste Bauweise mit geringem Versiegelungsgrad, einer an der Frischluftschneise ausgerichteten Baukörperstellung, mit Fassaden- und Dachbegrünung, einem weitgehenden Erhalt an Großbaumbestand (vor allem der Allee und der Naturdenkmale) sowie der Anlage von Retentionsräumen zum Sammeln vor Ort anfallender Niederschläge mit anschließender vollständiger Versickerung ist es nach Einschätzung der Bauleitplanung durch-aus möglich, dem Dissens in der nächsten Planungsebene Abhilfe zu leisten. Hierfür sind in der Bebauungsplanung, vor allem aber in der Genehmigungsplanung in Bezug auf die Schutzgüter und deren Wechselwirkungen innovative Ideenansätze gefragt. Für den Gemeinbedarf also u.a. Schule, Horte und Kitas ist es wichtig, wohnortnahe Angebote zu schaffen. Im Ortsteil Stadtmitte gibt es, neben der deutlich kleineren Fläche entlang der Bautzener Straße (ca. 4,4 ha), allerdings nur noch die Barackenstadt mit in etwa 18,6 ha. Für den Ortsteil Stadtmitte konnte von 2007 bis 2022 ein Einwohnerwachstum von 2.103 Personen bzw. ca. 24% verzeichnet werden. Eine weiterhin positive Dynamik ist abzusehen. Die Bevölkerungsvorausberechnung (2024) geht von einem weiteren Wachstum der Bevölkerung bis 2040 im Szenario „Boomtown“ von 2.209 Einwohnern aus. Entsprechend wichtig ist es, die Gemeinbedarfsfläche „Barackenstadt“ zur Sicherung der sozialen Infrastruktur in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vor anderweitigen Nutzungsansprüchen zu schützen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Rücknahme der ausgewiesenen Bauflächen im Bereich Welzower Str. / CTK

Keine zusätzliche Ausweitung des innerstädtischen Bereiches und damit Rücknahme der ausgewiesenen Bauflächen an der Kolkwitzer Straße, wo landwirtschaftliche Flächen umgewidmet werden soll und eine zusätzliche Versiegelung erfolgen soll.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Für alle benannten Flächen laufen bereits Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, die von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurden. U.a. Bebauungsplan Nr. W/50/136 „Kleingartenanlage Kolkwitzer Straße Süd“, Bebauungsplan Nr. W/50/133 "Kolkwitzer Straße Süd" und Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße". Der Flächennutzungsplan-Entwurf übernimmt die daraus resultierenden städtebaulichen Ziele.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

3\.. Besonders sorgfältig sind die Bebauungspläne für Wohnbauflächen zu entwickeln unter der Maßgabe, dass Mehrfamilienhäuser Vorrang vor Einfamilienhäusern haben. Dies entspricht den zukünftigen Erfordernissen von Bevölkerungsentwicklung und der Verminderung von Flächenversiegelungen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

4\.. Kleingärten tragen zu einer Erholung der Kleingärtner/innen, aber auch der Allgemeinheit bei. Sie erfüllen des Weiteren soziale Funktionen und stellen wichtige Frischluftentstehungsgebiete für die Stadt dar. Dabei legt das 2012 bestehende Kleingartenentwicklungskonzept seinen Schwerpunkt auf die Gartenanlagen, die unter das Bundeskleingartengesetz fallen und stellt als eigenständiges Fachkonzept Abwägungsmaterial für gesamtstädtische und teilräumliche Planungen dar. Unter diesem Gesichtspunkt sind die im FNP beabsichtigten Nutzungsänderungen auf ca. 28 ha für bestehende Kleingartenanlagen nochmals zu prüfen. Immerhin sind davon 700 Parzellen Betroffen. (UB S: 157) Zu berücksichtigen ist, dass mit Sandow, Schmellwitz und Ströbitz Kleingartenanlagen in städtischen Ortsteilen betroffen sind und Erholungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Bedeutung der Kleingärten mit ihren ökologischen, städtebaulichen und sozialen Funktionen ist ungebrochen und aktueller denn je. Als Orte der Erholung und der Begegnung wird ein wichtiger Beitrag zur Bewältigung vieler aktueller Herausforderungen, darunter der Erhalt der Artenvielfalt, Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung geleistet. Kleingartenvereine leisten zudem zivilgesellschaftliche Aufgaben, indem in ihnen alle sozialen Schichten der Gesellschaft vertreten sind. Nach 2030 ist laut Kleingartenentwicklungskonzept (2012) die Veränderung der Nachfrage neu zu beurteilen. Gegenwärtig findet die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes statt. In diesem Zusammenhang wurden die städtebaulichen Ziele zum 02. FNP-Entwurf, insbesondere im Zusammenhang der Rückmeldungen der Beteiligung und auf Grundlage der neuen Bevölkerungsvorausberechnung (2024), überprüft und angepasst. Im Ergebnis wurde auf die Darstellung einiger Flächen verzichtet. Somit entfällt u.a. die Überplanung gewisser KGA, wie bspw. „Heiterer Blick“, „An der Spreewaldbahn“ und „An der Rennbahn“. Diese werden im 02. FNP-Entwurf wieder als Grün- und Freifläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" dargestellt. Hintergrund hierfür ist, dass die benannten KGA nicht zum Kerngebiet des zukünftigen Lausitz Science Parks gehören, sondern als langfristige Entwicklungsoption betrachtet werden. Eine Überplanung im Planungshorizont des neuen Flächennutzungsplans ist somit nicht absehbar.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

5\ Bei der Entwicklung der Fläche des B-Plangebietes TIP (ST G 5) ist verstärkt auf einen Erhalt von Freiflächen und der Nutzung von alternativen Energien zu achten. Die Festsetzung von Dach- und/oder Fassadenbegrünung an Bauwerken zu verstärken.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Hinweis auf die Planfläche ST G 5 ist nicht nachvollziehbar, bezieht sich aber offensichtlich auf den Bereich des Lausitz Science Parks. Der Lausitz Science Park soll ein im Hinblick auf Klima und Umweltschutz innovatives Baugebiet werden. Hierfür wurde bereits ein Bebauungsplan mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Mit Bekanntmachung vom 21.06.2025 ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebus „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ rechtswirksam geworden. Diese Änderung wird in der 02. FNP-Entwurfsfassung aufgegriffen, indem die vormals in der 01. FNP-Entwurfsfassung noch als Sonderbaufläche "LSP" dargestellte Fläche in ihrer Nutzungsausprägung detailliert wird.

Allerdings sind die Hinweise bezüglich Nutzung alternativer Energien, Dach- und Fassadenbegrünungen kein Belang der Flächennutzungsplanung. Diese sind abschließend im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren abgewogen worden und somit ggf. für das jeweilige Baugenehmigungsverfahren selbst, nicht aber für den Flächennutzungsplan relevant.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

6\ Bei der Entwicklung der Fläche des B-Plangebietes "Albert-Zimmermann-Kaserne" (SM G 1) ist verstärkt auf einen Erhalt von Freiflächen und Wald sowie der Nutzung von alternativen Energien zu achten. Die Festsetzung von Dach- und/oder Fassadenbegrünung an Bauwerken zu verstärken.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verortung SM G 1 ist nicht nachvollziehbar.

Das B-Plan-Gebiet Albert-Zimmermann-Kaserne, zählt zum Lausitz Science Park und soll zukünftig ein im Hinblick auf Klima und Umweltschutz innovatives Baugebiet werden. Der bestehende B-Plan N/49/49-2 "Albert-Zimmermann-Kaserne, 2. Änderung" (2011) enthält bislang nur gewerbliche Flächenausweisungen, welche nicht mehr den zukünftigen Nutzungsansprüchen genügen. Solange hierzu keine konkreten, neuen Entwicklungsziele vorliegen, verbleibt daher in der 02. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chóśebuz die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Lausitz Science Park (LSP)". Die Hinweise bezüglich Erhalt von Freiflächen und Wald werden jedoch zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise bezüglich der Nutzung alternativer Energien, Dach- und Fassadenbegrünungen sind kein Belang der Flächennutzungsplanung. Diese sind abschließend im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren selbst zu regeln .

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1117-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Grundsätzlich ist bei allen Baumaßnahmen zu beachten, dass eine möglichst geringe Versiegelung gesichert wird, Schottergärten verboten werden und Fassaden- und/oder Dachbegrünung festgesetzt wird.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan-Entwurf Cottbus/Chósebuz hat eine Betrachtungsebene im Maßstab 1 zu 20.000. Dabei wird für gesamte Stadt die grundsätzliche Art der Bodennutzung anhand der städtebaulichen Ziele dargestellt. Konkrete Vorgaben für einzelne Baumaßnahmen werden erst in den nachgelagerten Planungsebenen, also in der verbindlichen Bauleitplanung und der Baugenehmigung selbst festgelegt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1118-01 eingereicht am: 27.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ich bin nicht damit einverstanden. (jegliche Bebauung)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1119-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Miteigentümer des Grundstücks Fichtestraße X (Gemarkung Ströbitz Flur 37, Flurstücke 479 und 480) und möchte zur geplanten Nutzungsänderung in gemischte Bauflächen (ST M1) Stellung nehmen. Bisher waren unsere Grundstücksflächen als Grünfläche im gültigen FNP ausgewiesen. Der zweite Miteigentümer gab eine eigene Stellungnahme ab, die ich hiermit ergänze bzw. weitere Punkte zum FNP-Entwurf ausführe.

Für die von uns beabsichtigte Nutzung erteilte die Stadt uns entsprechende Baugenehmigungen. Neben dem neugebauten Wohnhaus (auf dem Standort des bisherigen Gebäudes) planen wir eine private Nutzung des Flurstücks 480 als privaten Reitplatz bzw. auf der Wiese eine Pferdekoppel. Dafür schufen wir verschiedene Voraussetzungen, um diese Nutzung zu verwirklichen. Damit ist m.E. eine Nutzungsänderung in Mischbebauung nicht notwendig, zumal wir weder einen Verkauf der nicht bebauten Fläche direkt an der Straße (der im Übrigen den Zugang zum hinteren Teil unseres Grundstückes erschweren würde bzw. Dienstbarkeiten einzutragen wären, um dies weiterhin zu gewährleisten) noch eine eigene Bebauung mit Gebäuden dort beabsichtigen. Für die geplante Nutzung unsererseits wurden Baugenehmigungen erteilt und diese werden von Ihrer Ausweisung als Mischbebauung nicht erfasst.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Bestehende rechtsgültige Baugenehmigungen genießen Bestandsschutz. Durch die Flächendarstellung im Flächennutzungsplan werden genehmigte Nutzungen nicht in Frage gestellt.

Es ist städtebauliches Ziel, entlang der Fichtestraße/Dahlitzer Str. zukünftig eine straßenbegleitende gemischte Baufläche zu entwickeln. Dieses Ziel findet sich inzwischen auch im Bebauungsplan Nr. W/49/73 "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz" (TIP) wieder, welcher mit öffentlicher Bekanntmachung am 21.06.2025 rechtskräftig geworden ist.

Innerhalb der gemischten Bauflächen werden zukünftig sowohl Wohn- als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen ermöglicht. Ohne diese Festsetzung im Bebauungsplan bestehen Bau- bzw. Nutzungsrechte nur nach § 35 BauGB, was einem äußerst eingeschränkten Nutzungsrecht entspricht. Eine Festsetzung als Mischgebiet im B-Plan erleichtert die bauliche Nutzung erheblich und reduziert die Reglementierungen deutlich.

Insofern ist die Darstellung als gemischte Baufläche förderlich für die eigenen baulichen Vorhaben auch hinsichtlich der nachfolgenden Generationen. Eine Pflicht zur Bebauung besteht hingegen nicht.

Der ehemalige Fichtesportplatz ist im Flächennutzungsplan als Grün- und Freifläche dargestellt. Im B-Plan ist die Fläche als Pferdekoppel festgesetzt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1119-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Nach Ihren Ausführungen in Rz. 476 soll der Bedarf an Wohnungen innerhalb dieser Nutzungsänderung abgedeckt werden und gleichzeitig der Trend zur Mischung mit "wenig störenden Gewerbebetrieb" dort realisiert werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fichtestraße ist im FNP weiterhin Wohnbaufläche ausgewiesen. Außerdem soll von einer Bruttodichte zwischen rd. 20-40 WE/ha ausgegangen werden. Das liegt nach Rz. 459 der Begründung zum Entwurf FNP unter bzw. ist Untergrenze für urbane Stadtteile (Ströbitz). Darüber hinaus wurde der "Streifen" Mischbebauung auf Seite der Fichtestraße in Verlängerung der Nutzungsänderung der Dahlitzer Straße vergrößert, obwohl die Eigentümer keinerlei Verkaufsabsichten signalisierten, die Ihre Nutzungsänderungen begründen könnten bzw. baurechtlich auch schwer umsetzbar wären. Was soll in Fortsetzung der Dahlitzer Straße straßenbegleitend (Ihre Ausführungen im Abwägungsprotokoll zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Nr. 1031/1) zum Vorentwurf Juli 2016 anstelle angedachter Wohnbebauung im bisherigen FNP nun auf dieser sehr kleinen Fläche an Gewerbe möglich sein?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt nur die beabsichtigte Art der Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet dar, welche dann zum Tragen kommt, wenn die Bestandsnutzungen aufgegeben werden, eine Nachnutzung der Flächen angestrebt wird. Die Gemeinde stellt hiermit für einen prognostizierten Zeithorizont (hier 2040) die maximal mögliche städtebauliche Entwicklung dar. Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit). Allerdings verpflichtet die Darstellung in einem Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan Niemanden dazu, die dargestellte Nutzung umsetzen zu müssen. Der Flächennutzungsplan eröffnet hingegen die Möglichkeit, bei Vorliegen entsprechender Genehmigungstatbestände die Bebaubarkeit des betreffenden Grundstückes innerhalb des Gestaltungsspielraumes der dargestellten Nutzung, in diesem Fall einer gemischten Baufläche. Die Nutzungsdarstellung hat demnach keine einschränkende, sondern eine den Handlungsspielraum erweiternde Wirkung. Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es grundsätzlich einen Bestandsschutz.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf den B-Plan "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz" (Nr. W/49/73), welcher im betreffenden Bereich ebenfalls eine gemischte Baufläche darstellt. Seit Satzungsbeschluss bestehen für die jeweiligen Eigentümer entsprechende Baurechte. Gemischte Bauflächen entsprechen einer speziellen baulichen Nutzungsart von Bauflächen. Sie verfügen meistens über keine nähere Spezifizierung. Gegenüber reinen Bauflächen wird die mögliche Nutzung von gemischten Bauflächen weniger eingegrenzt. Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen.

Als Übergangsbereich von der Wohnbebauung südlich der Dahlitzer Straße hin zur gewerblichen oder Sondernutzung im nördlichen Bereich sollen deshalb nur Nutzungen mit niedrigeren Schutzansprüchen zugelassen werden. Eine Umnutzung erfolgt nicht zwangsläufig, nur wenn sich die Bedarfsanforderungen der jeweiligen Grundstückseigentümer ändern sollten. Solange gilt der Bestandsschutz vorhandener Nutzungen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1119-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

In der Nutzung Allgemeine Wohngebiete (WA) (Ihre Rz. 451 und § 4 Abs. 1 Bau NVO) sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Bei Mischgebieten (§ 6 Abs. 1 BauNVO) stehen allerdings gewerbliche Nutzung und Wohnen gleichrangig und gleichwertig nebeneinander. Der Störungsgrad in der Wohnnachbarschaft ist höher als in einem Wohngebiet (Rz. 470) und durch die Bewohner hinzunehmen. Da der von uns angedachte Reitplatz an der Straße keine größere Sportanlage darstellt, ist auch dies nicht mit der Nutzungsänderung in Mischgebiet zu begründen. Darüber hinaus ist die Ausweisung als Mischgebiet nicht erforderlich, wenn das gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe gar nicht angestrebt oder eine solche Durchmischung wegen der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist. ("Etikettenschwindel" VGH XXXXXXXXXX v. 17.5.2013)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Gemischte Bauflächen entsprechen einer speziellen baulichen Nutzungsart von Bauflächen. Sie verfügen meistens über keine nähere Spezifizierung. Gegenüber reinen Bauflächen wird die mögliche Nutzung von gemischten Bauflächen weniger eingegrenzt. Gemischte Bauflächen sind oftmals dort zu finden, wo neben einem Wohnungsangebot auch eine Auswahl an Gewerbebetrieben vorhanden ist oder entwickelt werden soll.

Durch Festsetzungen der Bauflächen in den jeweiligen Bebauungsplänen wird festgelegt, welche Bauten auf diesen Flächen errichtet werden dürfen. Mit Beschluss des Bebauungsplans Nr. W/49/73 "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz" wird der Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes nun als ein Teil des Kerngebietes des Lausitz Science Park (LSP) betrachtet. Südlich des Flugplatzmuseums ist straßenbegleitend entlang der Fichtestraße und Dahlitzer Straße ein Mischgebiet festgesetzt, um einerseits ergänzende Wohnbebauung an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße zu ermöglichen und andererseits Flächen für kleine, nicht störende Gewerbebetriebe (z.B. Handwerksunternehmen) zur Verfügung zu stellen. Das gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe ist damit städtebauliches Ziel. Von einem "Etikettenschwindel" ist hier also nicht auszugehen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1119-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Aus der Umweltprüfung für das Gebiet ST M 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,6 angesetzt, die ich nach meinen obigen Ausführungen für schwer durchsetzbar halte. Weiterhin wird die bereits heute existierende Lärmbelastung mit 55-70 db(A) eingeschätzt. Der geplante Verkehrsweg im Teilplan Hauptverkehrswege A4.6 zeigt eine Parallelstraße über die Sonderbaufläche (ehem. TIP-Gelände), die die Zufahrt in die Stadt aus Westrichtung neben der Kolkwitzer Straße und der Fichtestraße/Dahlitzer Straße m.E. nicht unbedingt entlasten wird. Damit sind für Wohngebiete typische Verkehrslärmwerte nicht zu erreichen. Deshalb kommt die Umweltprüfung u.a. auch zur Einschätzung für das Gebiet "konfliktreich".

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Planungsfläche ST M 2 ist durch den Garagenkomplex auf der östlichen Teilfläche bereits fast vollständig versiegelt. Sollte es hier zu einer anderen Nutzung kommen als der Garagennutzung, so ist eine Verringerung der GRZ sehr realistisch.

Umnutzungen erfordern bei großen Bauflächen i. d. R. regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher im Detail die Belange des Umwelt- und Naturschutzes betrachten muss und sich auf die Vorgaben seitens des Flächennutzungsplanes einstellen muss. Die Umweltprüfung zur Planfläche ST M 2 erstreckt sich auf die geplante Mischbaufläche entlang der Dahlitzer Straße, welche im Bebauungsplan Nr. W/49/73 "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz" (TIP) bereits als Mischgebiet festgesetzt wurde. Die geplanten Umweltauswirkungen sind an dieser Stelle mit der Umsetzung der geplanten Umnutzung laut Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan-Entwurf als konfliktreich einzustufen, wobei z. B. neben der Vorbelastung durch Straßenlärm (Schutzgut Mensch) auch anderweitige Schutzgüter (z. B. Boden, Biotopverbund, Wasser, Klima/Luft und Landschaft) beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan W/49/73 „TIP“ hat sich mit dem Thema Umweltauswirkungen bereits intensiv auseinandergesetzt, untermauert von entsprechenden Immissionsgutachten. Während vom künftigen Verkehrsaufkommen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, werden gewerbliche Immissionen über Geräuschkontingentierungen auf ein Niveau gesenkt, welches die Einhaltung der Orientierungswerte gemäß TA Lärm und DIN 18005 gewährleistet. Mit der zukünftigen Nutzung sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zudem umfangreiche Gehölzpflanzungen vorgesehen, die die Verbreitung der Schadstoffe aus dem Verkehrsaufkommen deutlich verringern werden. Die Gehölze dienen der Staubfilterung und tragen mit den kleinklimatischen Ausgleichsfunktionen zur Verbesserung der Luftqualität bei.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1119-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Begrüßenswert ist die Ausweitung des Grünanteils (ST Gr 2 und ST Wa 2) auf der neuen Sonderbaufläche FORS und LSP, wobei ich um die Mühen, einen solchen Zustand zu erreichen aufgrund der Anstrengungen auf unserem eigenen Grundstück unter den heutigen Witterungseinflüssen (Niederschlagsmenge, Stürme) weiß.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1119-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Die im FNP-Entwurf ausgewiesene Nutzungsänderung in Mischgebiet ist nach meinen obigen Ausführungen nicht gewünscht und in dieser Flächengröße nicht notwendig (wegen erteilter Baugenehmigungen). Wenn eine Nutzung auf unserem Grundstück nach dem FNP ausgewiesen werden sollte, dann max. auf dem Flurstück 479 (Wohnhausneubau) in der Breite der Altbebauung. Der Miteigentümer hat hierfür die Gründe in seiner Stellungnahme ausgeführt. Dann ist dies allerdings auf das östliche Nachbargrundstück auszuweiten, weil dort ebenfalls ein Wohnhaus steht und keine anderweitige Nutzung nach unserer Kenntnis beabsichtigt ist. Im gültigen FNP ist hier Grün- und Waldfläche als Nutzung angegeben.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es ist städtebauliches Ziel, entlang der Fichtestraße/Dahlitzer Straße eine gemischte Baufläche auszuweisen. Auch das östlich angrenzende Grundstück ist bereits mit in der gemischten Baufläche erfasst.

Dieses Ziel findet sich im Bebauungsplan "TIP" als geplante Festsetzung wieder. Mit Bekanntmachung vom 21.06.2025 ist zudem die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebus „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ rechtswirksam geworden. Diese Änderung stellt diese Fläche als gemischte Baufläche dar.

Der Flächennutzungsplan ist nicht flurstücksscharf, weshalb eine Begrenzung der dargestellten Flächen anhand der Flurstücke weder abzuleiten noch vorzunehmen ist. Es ist eine straßenbegleitende Bebauung geplant. Es liegt im Ermessen des jeweiligen Eigentümers, die Möglichkeiten, welche sich aus dieser Darstellung ergeben, auszuschöpfen. Eine Verpflichtung zur baulichen Erweiterung besteht hingegen nicht.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1120-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der voranschreitenden Flutung des Cottbuser Ostsees und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen z.B. durch das neue Bahnwerk, den Lausitz Science Park und die Universitätsmedizin steigt die Nachfrage nach Wohnraum rund um den zukünftigen Stadthafen. Daher erhalten Sie für mein Grundstück in der Gemarkung Merzdorf, Flur 1, Flurstück 379 folgende Stellungnahme zur Anpassung des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus. Weiterhin bezieht sich die Stellungnahme auf das Flurstück 121 in der Flur 1.

Das Flurstück 379 liegt zwischen der Umgehungsstraße B168 und dem Merzdorfer Sportplatz und ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als Wald- und Ackerfläche ausgewiesen. Ein Teil der Fläche wird im aktuellen Entwurf bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Um auf die steigende Nachfrage für Wohnraum und Ferienwohnungen eingehen zu können, ist es erforderlich das gesamte Grundstück als Wohnfläche im zukünftigen FNP auszuweisen.

Die Fläche liegt zentral am zukünftigen Merzdorfer Strand, welcher im Masterplan zum Cottbuser Ostsee ausgewiesen ist. Weiterhin soll in unmittelbarer Nähe eine Überführung oder ein Tunnel zur Überquerung der B168 hergestellt werden, der die Entwicklung des Bereichs befürwortet. Im umliegenden Raum ist eine Misch- und Wohnnutzung bereits angesiedelt und weiterhin vorgesehen. Südlich der Fläche stellt der Sportplatz eine natürliche Grenze zum Mischgebiet dar, wodurch eine Nutzung mit Ferienhäusern möglich wäre. Westlich ist ein Teil der Fläche bereits als Wohnbaufläche vorgesehen. Durch die Ausweisung von Wohnnutzung auf dem Flurstück 309 sowie die Einbeziehung der Flächen 121 und 379 ist eine Splittersiedlung ausgeschlossen und der komplette Bereich wird für die Entwicklung des Cottbuser Ostsees und des Merzdorfer Strandes abgerundet.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die zukünftige Einwohnerentwicklung stellt eine der wesentlichen Grundlagen für die Siedlungsentwicklung dar. Sie ist ein wichtiger Indikator für den Bedarf und damit die Ausweisung von Wohnbauflächen. Wesentliche Grundlage sind aktuelle gesamtstädtische und teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen.

Für den 01. FNP-Entwurf war das Zielszenario „Innovativer Strukturwandel“ maßgeblich. Hierbei wurde von einem prognostizierten Anstieg der städtischen Wohnbevölkerung bis 2040 von insgesamt 114.461 EW ausgegangen. Es waren somit zusätzliche Wohnbauflächen für ca. 14.400 EW im Flächennutzungsplan zu sichern.

Mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2024 wird sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus im besten Szenario „Boomtown“ auf nur noch 110.100 EW, also um ca. 4.400 EW verringern.

Für den Ortsteil Merzdorf wird zwar immer noch von einem Wachstum bis 2040 ausgegangen, aber im Vergleich zur 01. FNP-Entwurfsfassung wird die Einwohnerentwicklung geringer ausfallen. Daher wird es in der 2. Planfassung im Ortsteil Merzdorf Bauflächenrücknahmen geben. Die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen lässt sich vor diesem Hintergrund nicht rechtfertigen.

Zudem gehört die Waldfläche auf dem Flurstück 379 laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier

auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist zudem aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Im 02. FNP-Entwurf bleibt die bestehende Waldfläche daher erhalten. Auch wird auf einen Teil der Darstellung der potenziellen Wohnbaufläche "ME W 2" bis zur östlich angrenzenden Kleingartenfläche verzichtet. Zwischen dem ehemaligen Grabenverlauf und dem Waldrand wird eine Ausgleichs- und Ersatzfläche für mögliche Erstaufforstungen dargestellt. Damit wird der Zielstellung aus dem Landschaftsplan gefolgt, dort erosionsvermeidende Maßnahmen vorzusehen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1120-02 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Auch die Gartensiedlung im westlichen Bereich steht zum Großteil leer und verfällt nach und nach. Daher ist auch hier eine zukünftige Änderung von der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ zur Wohnbaufläche vorteilhaft. Für die Entwicklung der Flächen 121 und 379 stelle ich Ihnen gern meine Ideen persönlich vor und erarbeite ein ausführliches Konzept. Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Kleingartenanlage, welche nach Bundeskleingartengesetz zu betrachten ist. Damit ist eine Inanspruchnahme für anderweitige Nutzungen nur dann gerechtfertigt, wenn städtebauliche Zielstellungen dies auch rechtfertigen. Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Zielstellung ist in diesem Fall die 3. Fortschreibung des Masterplans "Cottbuser Ostsee", welcher mit Beschluss vom 22.12.2021 durch die Stadtverordnetenversammlung als langfristige Arbeitsgrundlage bestätigt wurde (Beschluss-Nr.: IV-071-24/21). Dort ist der Erhalt der Kleingartenanlage im Plan ableitbar.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1121-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme unserer Firma SW XXXXXX und XXXXXX GbR zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus vom 30.06.2023

Wir, die Eigentümer, XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX und Raik XXXXXXX, der SW XXXXXX und XXXXXX GbR mit den dazugehörigen Flächen/Liegenschaften

Gemarkung Sandow 120206:

- Flur 076: 56/9 58/4 65 66

- Flur 077: 24 25

- Flur 078: 168 173

Gemarkung Dissenchen 121908:

- Flur 002: 564 565

sind mit einer Umwidmung/Umnutzung unserer Firmengrundstücke nicht einverstanden und werden, wenn nötig, dagegen juristisch vorgehen. Wir widersprechen bereits dem Entwurf des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2023.

Unsere Unternehmen üben ihr Gewerbe seit 30 Jahren an diesem Standort aus und beabsichtigen, dies auch weiterhin über Jahrzehnte zu tun. Die Firmennachfolge bzw. deren Weiterführung wurde geregelt. Nach Bekanntgabe des Entwurfes des neuen Flächennutzungsplanes durch die Stadt Cottbus mussten wir feststellen, dass ca. 2/3 unseres Betriebsgrundstückes auf Grün-/ Wald- und Freiflächen umgewidmet werden sollen. Zurzeit sind auf diesem Grundstück insgesamt ca. 50 Mitarbeiter beschäftigt. Wir beabsichtigen, unsere gut florierenden Unternehmen auch weiterhin positiv zu entwickeln, um weiter zu wachsen und der erheblichen Nachfrage entsprechen zu können. Wir befürchten, wenn der neue Flächennutzungsplan bestätigt wird und zur Anwendung kommt, dass eine wirtschaftlich gesunde Fortführung unserer Unternehmen nicht mehr möglich ist. Wir fordern Sie deshalb auf, privates Eigentum zu respektieren und Ihren Entwurf entsprechend zu verändern bzw. anzupassen, um der wirtschaftlichen Entwicklung der ansässigen Firmen nicht im Wege zu stehen. Dies würde letztlich auch der Stadt und der Region schaden. Derartige Änderungen eines Flächennutzungsplanes sollten mit Augenmaß und auch wirtschaftlichem Sachverstand erfolgen. Für uns ist nicht ersichtlich, dass überhaupt alternative Planungen in Erwägung gezogen worden sind, was ohne Weiteres möglich ist und Ihrer Gesamtplanung nicht im Wege steht.

Durch die Änderung unserer gewerblichen Bauflächen in Grün- und Freiflächen erfolgt eine erhebliche Wertminderung unserer Grundstücke. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Unveränderlichkeit: Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit).

Rahmenplan Seevorstadt: Die Darstellungen im FNP-Entwurf resultieren im Bereich der Seevorstadt aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Seevorstadt", welcher am 26.01.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen wurde. Im Zuge der Erstellung des

Rahmenplans wurden Abstimmungen mit Anliegern und Interessenvertretern durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und Interessenlagen sind, soweit es mit den städtebaulichen Zielen vereinbar war, in die Erarbeitung des Rahmenplans eingeflossen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Satz 11 BauGB die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Beschlusslage wird es im 02. FNP-Entwurf daher zunächst keine Anpassung der Darstellungen in dem von der Stellungnahme benannten Teilbereich geben. Mögliche Anpassungen der städtebaulichen Ziele sind zukünftigen Bebauungsplänen für diesen Bereich oder der Fortschreibung des Rahmenplans "Seevorstadt" vorbehalten.

Bebauungsplan Seevorstadt: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus hat am 30.05.2018 gemäß § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes O/25, 26/113 „Seeachse Cottbuser Ostsee“ und die damit verbundene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes beschlossen. Der aufzustellende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der zukünftigen Stadtentwicklungsziele entlang der ehemaligen Bahntrasse Cottbus – Guben schaffen. Der Korridor der ehemaligen Bahntrasse bildet dabei als Verbindungsachse das Rückgrat des neu zu entwickelnden Urbanen Gebietes (§ 6a BauNVO) zwischen Innenstadt, Sandow und künftigen Cottbuser Ostsee. Unter Berücksichtigung der Integration des Rad- und Fußverkehrs sowie eines umweltgerechten öffentlichen Verkehrsmittels entlang der neu zu errichtenden Seestraße soll das Areal zu einer nachhaltigen Stadtlandschaft ausgebildet und die Voraussetzungen für eine bauliche Umstrukturierung des Nutzungsbestandes geschaffen werden. Diese Stadtlandschaft der Seeachse soll den bestehenden Gewerbegebieten eine neue Identität durch neu ausgerichtete Entwicklungsperspektiven, insbesondere durch neue Nutzungsangebote für Wohnen, Freizeit, Erholung sowie der zu schaffende Aufenthaltsqualität, geben.

Bestandsschutz: Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es immer auch einen Bestandsschutz, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde. Damit der Bestandsschutz gilt, müssen verschiedene Faktoren vorliegen: 1. Es muss eine rechtmäßige Baugenehmigung existieren. Dies bedeutet, dass bei Errichtung oder später die bauliche Anlage rechtmäßig war. 2. Die bauliche Anlage kann funktionsgerecht benutzt werden. Das Gebäude muss in der Weise benutzt werden können, wie es in der Baugenehmigung beantragt wurde. 3. Die bauliche Anlage muss aktiv benutzt werden. Sofern es sich um eine leerstehende Anlage handelt, greift der Bestandsschutz nicht. Allerdings verliert eine Gebäude nicht direkt seinen Bestandsschutz nur weil es mehrere Wochen leer steht. Erst ab einer längeren Zeitspanne erlischt der Bestandsschutz.

Wertminderung, Entschädigung, Enteignung: Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) besitzen vorbereitenden Charakter und entfalten keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Eine Änderung der Darstellungen, beispielsweise von Baufläche zu Grün- und Freifläche, stellt keine enteignungsgleiche Maßnahme dar und begründet weder Entschädigungsansprüche noch führt sie zu einer unmittelbaren Wertminderung des Grundstücks. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan), der aus dem FNP entwickelt wird, entsteht eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage. Auch dieser begründet allein keine Bebaubarkeit, sondern setzt lediglich den rechtlichen Rahmen für eine mögliche Nutzung. Da der FNP keine unmittelbare Auswirkung auf das Eigentum hat und keine planungsrechtlichen Ansprüche vermittelt, wirkt sich eine Änderung seiner Darstellung grundsätzlich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1122-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Im Zuge der Flächennutzungsplanung hat die Kommune aber auch die Chance, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kreativ zu werden und durch entsprechende Vorschläge die Lebensbedingungen der Bürger zu verbessern, wenn sie sich das leisten kann.

In der Zeit des Strukturwandels ist Cottbus gleich doppelt betroffen: einmal durch den Umbau der energetischen Basis allgemein sowie durch die konkreten Umwelt- und sozialen Folgen des ca. 160 Jahre in der Region umgehenden Braunkohlenbergbaus.

Unsere Region ist infolge der großräumigen Grundwasserabsenkung im Deutschland weiten Vergleich durch den Klimawandel besonders betroffen, wie erst in der vorigen Woche durch entsprechende Kartendarstellungen in der Sendung „Brandenburg aktuell“ des rbb belegt.

Sicher ist es schwierig, die Folgen bzw. Symptome, wie wir sie ab 2016 durch mehrere relativ niederschlagsarme Jahre erlebt haben, schon genauer zu bewerten. In der Wasserwirtschaft geht man meist von langen Zeitreihen mit wenigstens 30 Jahren aus. Diese sind nun plötzlich nicht mehr repräsentativ.

Die Stadt versucht zwar zu handeln, aber das sogenannte „integrierte Klimaschutzkonzept“ erweist sich als Mogelpackung, denn es ist nur auf die Senkung der Treibhausgasemissionen gerichtet. Außerdem liegt die Frist für die Fertigstellung des Klimaschutzkonzepts erst nach der für den FNP. Das lässt Zweifel an einer ausreichenden Einbeziehung seiner Ergebnisse in den FNP aufkommen.

Dem sogenannten „integrierten Klimaschutzkonzept“ fehlt der landschaftsplanerische Teil völlig und auch der Landschaftsplan nimmt diesbezüglich keine neue, differenzierende Bewertung von Wald-, Gehölz-, und Gewässerflächen mit besonders günstig exponierter Lage zu einzelnen Wohn- und Siedlungsgebieten vor, was sich im FNP Entwurf widerspiegelt. Das ist ein wesentlicher Mangel! Hier ist die Kreativität der Planer gefragt!

3. Das 1,5° Ziel wurde bereits verfehlt und keiner weiß, wann selbst eine erhebliche Minderung der THG-Emissionen einmal klimatisch wirksam wird. Das kann dauern, denn nicht jedes Land ist wirtschaftlich so aufgestellt, wie die Bundesrepublik Deutschland, dass es sich Maßnahmen zum weitgehend klimaneutralen Umbau der Energiewirtschaft leisten kann. Deshalb sollten nicht nur Maßnahmen zur Senkung der THG-Emissionen, die vielleicht einmal in 10, in 20 oder in 30 Jahren Wirkung zeigen werden, im Vordergrund stehen (s. Beipläne zum FNP), sondern auch Maßnahmen der Landschaftsplanung, die jetzt aktuell zum Erhalt der Lebensqualität und zum Klimaschutz beitragen. Dafür sind der Landschaftsplan und der FNP das geeignete Mittel.

Das erreicht man aber nur durch den Erhalt und die Entwicklung von Wald- und Grünflächen sowie von Oberflächengewässern in geeigneter Weise, nicht durch deren Beseitigung, wie gerade in Sielow in meinem direkten Wohnumfeld praktiziert. Insofern entspricht unser FNP-Entwurf nicht dem aktuellen Stand des Wissens, wie im UVPG gefordert.** Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung von 2017 dürfte sich bei einer mehr differenzierten Flächenbewertung unter stärkerer Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten auch eine neue Sichtweise ergeben.

Daher schlage ich vor, dass die Stadt einen Beschluss zum besonderen Schutz von Waldflächen fasst, deren Lage das Mikro- und Mesoklima von Wohn- und Siedlungsgebieten besonders begünstigt.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Unter Klimaschutz werden Maßnahmen verstanden, die unternommen werden, um den Klimawandel aufzuhalten. Ziel ist es, durch die Reduktion von Treibhausgasen das Voranschreiten des Klimawandels zu verlangsamen bzw. zu stoppen. Klimaschutz bedeutet aber nicht nur Emissionsreduktion, sondern auch den Schutz von natürlichen CO₂-Senken wie beispielsweise Mooren und Waldgebieten. Das Klimaschutzkonzept der Stadt Cottbus. Mit der Fertigstellung des integrierten Klimaschutzkonzeptes und des entsprechenden Maßnahmenkataloges liegen der Stadt Cottbus/Chóśebuz erstmalig Handlungsempfehlungen vor, welche die Relevanz und Umsetzbarkeit einer umweltverträglichen und zukunftsfähigen Energieversorgung der Stadt aufzeigen. Das Konzept beinhaltet umfassende Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen, zur Dekarbonisierung der Energie sowie zu vorbereitenden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Klimaanpassung hingegen bezieht sich auf Maßnahmen, die es ermöglichen sollen, mit den nicht vermeidbaren Folgen des Klimawandels zu leben, z.B. Hochwasserschutz oder Schutz vor Hitze. Denn das Klima ändert sich weltweit. Die Folgen sind bereits jetzt zu spüren und werden in den nächsten Jahren noch stärker zutage treten.

Mit dem Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) von 2023 wurde erstmals ein verbindlicher Rahmen für Bund, Länder und Kommunen für die Klimaanpassung gesetzt. Die Bundesregierung verpflichtet sich damit, eine vorsorgende Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen vorzulegen, regelmäßig zu aktualisieren und fortlaufend umzusetzen. Das Erreichen dieser Ziele wird mittels eines regelmäßigen Monitorings überprüft. Die Länder werden beauftragt, eigene Klimaanpassungsstrategien vorzulegen und umzusetzen.

Die Länder sollen Sorge tragen, dass lokale Klimaanpassungskonzepte auf der Grundlage von Risikoanalysen aufgestellt werden. Sie berichten dem Bund, in welchem Umfang in den Gemeinden und Kreisen entsprechende Konzepte vorliegen. Um bei der Erstellung von Konzepten eine zielgerichtete Vorsorge mit Augenmaß zu ermöglichen, stehen den Ländern weitreichende Gestaltungsspielräume zu. Mit einem Berücksichtigungsgebot wird dafür Sorge getragen, dass Träger öffentlicher Aufgaben bei Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert berücksichtigen. Auch die Stadt Cottbus wird in diesem Rahmen zukünftig ein Klimaanpassungskonzept aufstellen, was dann wiederum in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden wird.

In der FNP-Begründung sind zahlreiche Aussagen zum Klimaschutz und dem notwendigen Ausbau der Erneuerbaren Energien sowie zum Klimawandel und der notwendigen Klimaanpassung enthalten. So z.B. im Erläuterungsbericht unter den Ziffern: 213 Kindertagesstätten (Klimaschutz), 224 Mobilitätskonzept (Klimaschutz), 260 Grünflächen/Grünverbindungen (Klimaanpassung), 264 Kleingärten (Stadtklima/Klimaanpassung), 274 Spielplätze (Kleinklima), 293 Ackerflächen (Klimawandel/Klimaanpassung), 300-312 Wald (Klimaschutz/Klimawandel/Klimaanpassung), 327 Flächenverbrauch (Nachhaltigkeit/Klimaanpassung). Darüber hinaus bietet der Landschaftsplan umfassende Angaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Cottbus und geht dabei wesentlich auf einzelne Schutzgüter ein.

Der Landschaftsplan stellt, im Gegensatz zur Auffassung in der Stellungnahme, zudem bereits ein umfassendes Konzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Stadt Cottbus sowohl im Hinblick auf Gewässer als auch für alle anderen Lebensräume und insbesondere für Gehölzflächen und Wald auf. Dabei wird für jedes Schutzgut die mögliche Bereicherung hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung benannt. Vom Landschaftsplan wurden über 900 ha Maßnahmenflächen, zum größten Teil zur Gehölzentwicklung (Flurhecken, Allen, Baumreihen etc.) und zur Waldneubegründung in den FNP als sogenannte SPE-Flächen (Schutz, Pflege und Entwicklung) übernommen.

Wald ist ein hohes Schutzgut und vom Grundsatz her vom Gesetzgeber geschützt (siehe Bundesnaturschutzgesetz und Bundeswaldgesetz). Im Einzelfall einer Inanspruchnahme wird ein

Mehrfaches der Fläche wieder als Wald neu begründet. Vor diesem Hintergrund ist eine zusätzliche, besondere Unterschutzstellung ohne erkennbaren Mehrwert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1123-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Cottbus - Nord / Gemarkung Schmellwitz 120204 / Flur 070 / Garagenkomplex Querstraße

- Erhaltung/Entwicklung des Standortes
- energetische Nutzung
- persönliche und gewerbliche Nutzung der Garagenanlagen
- Aufbau und Betrieb von Solaranlagen
- elektrischer Anschluss zur öffentlichen Energieversorgung

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nicht um einen Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung (FNP).

Erläuterung: Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll.

Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb der Flächennutzungsplanung ausgehen kann. Der Flächennutzungsplan gibt im Übrigen keine Aussagen darüber, ob Garagen zurück gebaut werden oder erhalten bleiben sollen. Der Grad der Werterhaltung und Instandsetzung der Garagen hängt in jedem Fall von der Attraktivität des Garagenstandortes und den jeweiligen Pachtbedingungen ab. Solange die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Garagenstandortes nicht vorliegen (z. B. über eine Baugenehmigung oder einen rechtskräftigen Bebauungsplan), solange ist von einem Bestandsschutz und unveränderter Rechtslage im täglichen Umgang mit den Garagen auszugehen.

Der Umgang mit den Garagen regelt sich zudem nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen aufgrund bestehender Eigentums-/Pachtverhältnisse. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund von Bedarfsanforderungen seitens des jeweiligen Grundstückseigentümers. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann.

Solaranlagen: Ob Solaranlagen auf den Garagendächern installiert werden können, richtet sich nach dem jeweiligen Eigentums-/Pacht-/ Mietverhältnis. I. d. R. Bedarf es der Zustimmung des Grundeigentümers, um z. B. eine Solaranlage auf den Dächern errichten zu können. Die Thematik stellt jedoch keinen Belang der Flächennutzungsplanung dar.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1124-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Neuaufstellung des Flächennutzungsplan

Projekt - Vorschlag, Solaranlagen auf unseren Garagendächer installieren.

Die drei größten Garagenkomplexe in Cottbus, möchten der Stadtverwaltung Cottbus den Vorschlag machen, die vorhandenen Garagendächer zu vermieten, um Photovoltaikanlagen für Stromgewinnung zu installieren. Die Energiewende ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Deshalb ist es von zentraler Bedeutung die Bürger teilhaben zu lassen und gemeinsam ein System zu entwickeln, dass für alle Beteiligten erstrebenswert ist und Hinwendung zu Klimaneutralität und einer erfolgreichen Energiewende vereinfacht bzw. beschleunigt. Nachfolgende drei Garagenkomplexe haben großes Interesse, dass Projekt der Dach-Solaranlagen mit zu gestalten.

1. Garagenkomplex der Querstraße mit Herrn Dr. XXXX XXXXXX.

Gemarkung Schmellwitz 120 204; Flur 070 mit 905 Garagen. Eine Anlage, um Solar-Strom ins öffentliche Netz der Stadt Cottbus ein zu speisen, ist vorhanden.

2. Garagenkomplex der Dahlitzer Straße mit dem Garagenvereins Vorsitzenden Herrn XXXX XXXXXX.

Gemarkung Brunschwig 120 203; Flur 040 mit 620 Garagen

3. Garagenkomplex der Jamlitzer Straße mit Herrn XXXXXXXXXXXXX

Handy XXXXXXXXXXXXXXXX; Herrn XXXXXXXXXXXXXXXX; Herrn XXXXXXXXXXXXXXXX ist Elektriker Meister mit Solarkenntnisse.

Gemarkung Brunschwig 120 203; Flur 045 mit 275 Garagen.

Wir Alle, Stadtverwaltung sowie Garagenbesitzer sowie die Solar Fa. haben nur Vorteile bei diesem Projekt. Die Garagen erhalten von einer Solar Fa. laut Aussage, eine Garagendach Grundsanierung. Was den weiteren Verfall stoppt, somit wird eine langfristige Nutzung ermöglicht. Die Stadtverwaltung Cottbus erhält die staatliche EEG - Förderung mit der Einspeisevergütung monatlich ausgezahlt. Bei einer Installation besteht die Möglichkeit, dass wir eine Sondereinstufung von den Stadtwerken erhalten, unser Garagenstrom zum halben Stromkostenpreis abgerechnet wird.

An den Garagenkomplexen werden öffentliche Schnellladepunkte, als intelligente Ladestation; Ladesäulen für Firmen; private PKW aufgestellt werden! Das zu einer wesentlichen Entlastung, der großen Nachfrage beiträgt. Eine ganz wichtige Statik Grundlage ist das Buch - Garagenmanifest. Wurde vom Architekten Herrn XXXXXXXXXXXX Absolvent der RWfH Aachen, vertrat mit einer Gastprofessur den Lehrstuhl der BTU Cottbus. In Zusammenarbeit mit der Architekturjournalistin Frau XXXXXXXXXXXX mit dem Schwerpunkt Denkmalpflege, derzeit promoviert Sie als Doktorandin im DFG.

Ab der Seite Nr. 93 ist der Garagenkomplex Jamlitzer Straße; Dahlitzer Straße beschrieben. Mit der Gesamteinschätzung einer stabilen langfristigen Statik der Betonbodenplatte, dem Mauerwerk mit Kalksandsteine sowie Holblocksteinen erst Recht die stabilen Holdielen als Dachabschluß. Eine Grundlage vorhanden ist, um langfristig Solaranlagen zu installieren.

Von Frau XXXXXXXXXXXX ist ein Kapitel mit der Überschrift - Das Ringen der Werterhaltung von Garagen geschrieben. Ihre Feststellung : - rund um die Garagen herrscht eine große rege Reparaturkultur, womit der Erhalt für die nächsten Jahre gesichert ist. Durch die Doppelnutzung der Flächen von PKW Stellplätze und Solaranlagen, entsteht ein erheblicher Mehrwert für Stadt und ihre Bürger. Somit haben wir die beste Grundlage geschaffen, für eine grüne Energiewende. In unseren drei

Garagenkomplexen sind ca. 1.800 Garagen vorhanden, welche eine große Dachfläche zur Herstellung von Solarstrom bieten!

Die Stadt Cottbus hätte damit ein Vorzeige Projekt gegenüber anderen Städten, im gesamten Bundesgebiet. Durch die installierten Solarmodule ergibt sich die Notwendigkeit einer Umzäunung, auch einer Kameraüberwachung. Zum Schutz der Solaranlagen, gleichzeitig wird der unkontrollierten Müllablage und Vandalismus vorgebeugt.

Der nächste Vorteil ist, die Garagen werden für neue Mieter wieder Interessant und ein drohender Leerstand wird vermieden. Je mehr Garagen ausgelastet sind, kann die Stadt die Miet- & Pachteinnahmen steigern. Der Verkehrsraum/Parkplätze auf den Stadtflächen wird erheblich entlastet. Des Weiteren kann die sachgerechte Nutzung der Garagen sowie Umlandfläche gemäß Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung - BbgGStV eingehalten werden.

Insgesamt kann unser Cottbus mit diesem Solar-Modellprojekt und den kommenden Strukturwandel in der Lausitz, ein deutliches Zeichen für eine moderne zukunftsorientierte Stadt mit traditionellen Strukturen schaffen.

BI - Bürgerinitiative Garagen Cottbus. Mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich nicht um einen Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung (FNP).

Erläuterung: Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll.

Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb der Flächennutzungsplanung ausgehen kann. Der Flächennutzungsplan gibt im Übrigen keine Aussagen darüber, ob Garagen zurück gebaut werden oder erhalten bleiben sollen. Der Grad der Werterhaltung und Instandsetzung der Garagen hängt in jedem Fall von der Attraktivität des Garagenstandortes und den jeweiligen Pachtbedingungen ab. Solange die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Garagenstandortes nicht vorliegen (z. B. über eine Baugenehmigung oder einen rechtskräftigen Bebauungsplan), solange ist von einem Bestandsschutz und unveränderter Rechtslage im täglichen Umgang mit den Garagen auszugehen.

Der Umgang mit den Garagen regelt sich zudem nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen aufgrund bestehender Eigentums-/Pachtverhältnisse. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund von Bedarfsanforderungen seitens des jeweiligen Grundstückseigentümers. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann.

Solaranlagen: Ob Solaranlagen auf den Garagendächern installiert werden können, richtet sich nach dem jeweiligen Eigentums-/Pacht-/ Mietverhältnis. I. d. R. Bedarf es der Zustimmung des

Grundeigentümers, um z. B. eine Solaranlage auf den Dächern errichten zu können. Die Thematik stellt jedoch keinen Belang der Flächennutzungsplanung dar.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1125-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich erhebe Einspruch gegen die im Entwurf des Flächennutzungsplans Cottbus enthaltene Darstellung meiner Grundstücke (Döbbricker Straße 16A, Flur 003, Flurstück 245, 246) Ortsteil Sielow als „Wald“. Gleichzeitig erhebe ich Einspruch gegen die Darstellung im Entwurf des Landschaftsplanes.

Ich bitte um Beibehaltung der Ausweisung meiner Grundstücke als Baufläche, wie im Vorentwurf des Flächennutzungsplans sowie im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt.

Erläuterung:

Mein Mann und ich haben das Grundstück bereits 1974 käuflich erworben, um in Sielow am Ortsrand Tiere zu halten und für unsere Familie ein Haus zu bauen. Im Vorentwurf und in dem geltenden Flächennutzungsplan waren die Flächen noch als Baufläche dargestellt. Demgemäß wurden wir an den kommunalen Abgaben für die Errichtung der Straßenbeleuchtung in unserer Straße Döbbricker Straße beteiligt. Unsere Grundstücke sind bereits seit Jahrzehnten an die öffentliche Trinkwasserversorgung, die Elektroenergie und Fernmeldeversorgung angeschlossen.

Von dieser geänderten Darstellung im Entwurf sind begrenzt weitere Grundstücke der Straße betroffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurde erst 2023 ein neues Einfamilienhaus errichtet. Ohne die Bauflächeneigenschaft wären „öffentliche Erschließung und deren Instandhaltung sowie Baugenehmigung im Wald“ nicht genehmigt worden. Wir erachten aufgrund der o.g. Gründe die Darstellung unserer bebauten Grundstücke als Baufläche. Eine Darstellung als Waldfläche widerspricht der Darstellung im Nutzungsplan und ist nicht Rechte wahrend. Wir werden auch finanziell zur öffentlichen Erschließung herangezogen und haben auch im Vertrauen auf den Fortbestand der dauerhaften Baufläche gezahlt und nicht für Wald.

Eine Umwidmung der Bauflächen zu Waldflächen entspricht auch einer Entwertung der Grundstücke. Dies entspricht einem Eingriff in unsere Vermögenswerte, da dadurch der Grundstückswert sowie unser Vermögen deutlich gemindert wird. Der Erwerb von Bauland diente seinerzeit auch als Vorsorge fürs Alter.

Gegen die Umwidmung langjährig bestehender bebauter Grundstücke zu Waldflächen (betrifft auch die Grundstücke unserer Nachbarschaft) wird von uns auch aus dem Grunde generell Einspruch erhoben, da das ein rechtswidriger Eingriff in unser Vorsorgevermögen darstellt. Das kann nicht hingenommen werden, da nicht ordentlich geregelt ist, wer für den den Eigentümern entstehenden Vermögensschaden aufkommen wird. Ich bitte darum, die entsprechenden Grundstücke gem. ihrer langjährigen Nutzung richtigerweise weiterhin als Bauflächen auszuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), welcher gemäß Baugesetzbuch vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich weiterhin kein städtebauliches Ziel. Auch im derzeit rechtswirksamen

Flächennutzungsplan Cottbus ist die benannte Fläche entsprechend (seit 2003) als Wald bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im 01. FNP-Entwurf und unverändert im 02. FNP-Entwurf erfolgt die Darstellung als Waldfläche.

Generalisierung des FNP: Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV § 1) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Unter Beachtung der Größe des Stadtterritoriums werden im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz entsprechend nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mehr als 0,5 ha dargestellt. Der Maßstab des FNP Cottbus/Chósebuz beträgt 1 zu 20.000. Auf Grund seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt, sind die Darstellungen in einem FNP auch nicht parzellenscharf.

Bestandsschutz: Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es einen Bestandsschutz, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde. Damit der Bestandsschutz gilt, müssen verschiedene Faktoren vorliegen: 1. Es muss eine rechtmäßige Baugenehmigung existieren.

2. Die bauliche Anlage kann funktionsgerecht benutzt werden.

3. Die bauliche Anlage muss aktiv benutzt werden. Sofern es sich um eine leerstehende Anlage handelt, greift der Bestandsschutz nicht. Allerdings verliert eine Gebäude nicht direkt seinen Bestandsschutz nur weil es mehrere Wochen leer steht. Erst ab einer längeren Zeitspanne erlischt der Bestandsschutz.

Wertminderung: Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) besitzen vorbereitenden Charakter und entfalten keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Eine Änderung der Darstellungen – beispielsweise von Baufläche zu Grün- Freifläche – stellt keine enteignungsgleiche Maßnahme dar und begründet weder Entschädigungsansprüche noch führt sie zu einer unmittelbaren Wertminderung des Grundstücks. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) entsteht eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage. Auch dieser begründet allein keine Bebaubarkeit, sondern setzt lediglich den rechtlichen Rahmen für eine mögliche Nutzung. Da der FNP keine unmittelbare Auswirkung auf das Eigentum hat und keine planungsrechtlichen Ansprüche vermittelt, wirkt sich eine Änderung seiner Darstellung grundsätzlich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus – Ortsteil Merzdorf

Die hiermit übersandte Stellungnahme ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung der Einwohner des Ortsteiles Merzdorf sowie der Hammergrabensiedlung. Am 18. Februar 2024 fand hierzu eine öffentliche Veranstaltung statt. In dieser wurde der Flächennutzungsplan (FNP) gemeinsam besprochen und Abwägungen für diese Stellungnahme getroffen. Das vorliegende Dokument stellt eine Zusammenfassung und Verknüpfung der aufgezeigten Diskussionen dar.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Flächenausweisung Sportplatz

Im Entwurf des FNP für den Stadtteil Merzdorf/Hammersiedlung wurde eine Fläche für den Sportplatz ausgewiesen. Änderungen an der Flächenausweisung sind nicht erkennbar. Im neuen FNP wurde hier keine Erweiterung vorgesehen, obwohl sehr viele neue Wohnbauflächen im Ortsteil ausgewiesen wurden. Neue Wohnbauflächen heißt aber auch Zuzug, damit mehr Einwohner und damit auch mehr Kinder. Dies bedeutet, dass auch viele neue Einwohner und vor allem Kinder im Ort an den Angeboten des Sportvereins Rot-Weiß Merzdorf teilhaben wollen und werden. Dies ist ausdrücklich gewünscht, um neue Einwohner in die vorhandene Dorfstruktur und das damit verbundene Dorfleben einbinden zu können. Fußball spielen sehr viele Kinder gern. Aufgrund der sehr guten Vereinsarbeit konnte der Verein in den letzten 5 Jahren seine Mitgliederzahlen im Kinderbereich verdoppeln. 101 Kinder in 8 Nachwuchsmannschaften trainieren neben den 3 Herrenmannschaften. Doch das Sportangebot des Vereins beschränkt sich nicht nur auf den Fußball. Darüber hinaus gibt es die Tanzmäuse und die Alpengirls, eine Frauensportgruppe. Schon jetzt ist die Kapazitätsgrenze bei der Bespielbarkeit des Fußballplatzes erreicht, da auch die freiwillige Feuerwehr Merzdorf den Sportplatz für Ausbildung und Nachwuchsgewinnung nutzt. So werden mehrmals im Jahr Turniere des Sportvereins, der Freiwilligen Feuerwehr und des Stadtfeuerwehrverbandes ausgetragen. Am bekanntesten ist der Merzdorfer Flutlichtpokallauf der Freiwilligen Feuerwehr, wo Feuerwehren aus den anliegenden Landkreisen anreisen.

So ist im FNP eine Erweiterungsfläche Richtung Norden oder Osten dringend erforderlich, um Planungssicherheit für mögliche Erweiterungen, z. B. einen zusätzlichen Fußballplatz, einen Übungsplatz der Feuerwehr oder Raum für weitere neue Sportangebote zu schaffen. Auch eine Erweiterung in Form einer gemischten Baufläche Richtung Osten ist sinnvoll, da die Mitglieder der Tanzmäuse und Alpengirls keine Räumlichkeiten zum Üben haben. Angedacht ist hier schon lange der Bau einer Turnhalle/eines Bürgerhauses. Es gibt auch Überlegungen an den Sportplatz einen Aktivspielplatz anzubinden sowie Parkflächen zu schaffen, um die bei Turnieren oder beim Flutlichtpokal auftretende diesbezüglichen Probleme zu beseitigen. Bauplanungsrechtlich bestehen hierzu zurzeit keine Voraussetzungen und der Entwurf des FNP schafft diese mit einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren wiederum nicht.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Ortsteil Merzdorf hat für den Sportplatz eine Bestandsfläche von ca. 11.000 m². Der städtebauliche Richtwert für den Bedarf an Flächen für Sportplätze beträgt 5 m² Brutto-Sportplatzfläche/EW. Bei einer derzeitigen Einwohnerzahl im Ortsteil von 1.080 EW liegt der Bedarf bei 5.400 m². Erst ab einer Verdoppelung der EW-Zahl würde für den Ortsteil ein Fehlbedarf an Sportplatzfläche entstehen. Das ist in Merzdorf jedoch nicht der Fall, so dass dem Hinweis nicht gefolgt werden kann. Selbst im positivsten Szenario „Boomtown“ der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2024 wird für Merzdorf im Jahr 2040 maximal eine Bevölkerungszahl von 1.547 Einwohner prognostiziert.

Zudem würden für eine Erweiterung des Sportplatzes Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen, was ebenfalls nicht zu befürworten ist. Es handelt sich bei diesem Wald um eine kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet, welcher nach Landeswaldgesetz besonders schutzwürdig ist.

Für die Strandlagen am Cottbuser Ostsee werden gezielt eigene Sportareale vorgehalten, weshalb sich gesonderte Bedarfe nicht auf den Ortsteil selbst auswirken werden. Die Flächen am Merzdorfer Strand bilden vielmehr ein zusätzliches Angebot in Zukunft für den Ortsteil.

Eine Gemeinbedarfsfläche für das Bürgerhaus wird ferner zwischen Jugendclub und Kita im 02. FNP-Entwurf dargestellt. Hierzu laufen unabhängig vom FNP Abstimmungen zwischen dem Ortsbeirat und der Stadtverwaltung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Flächenausweisung Grundschulzentrum Cottbuser Ostsee

Eine neue Schule ist grundsätzlich eine gute Idee. Allerdings sollte der Standort noch einmal gründlich überdacht werden. Dafür sollte nicht das letzte kleine zusammenhängende Stück Wald geopfert werden. Die Natur ist das höchste Gut was es gibt. Der Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern (vgl. § 1 LWaldG).

In innerstädtischen Belastungsbereichen zählen auch kleinflächige Gehölzbestände und Freiflächen zu den Flächen mit einer hohen lokalklimatischen Bedeutung. Vegetationsflächen innerhalb dichter Bebauung weisen zumeist geringere Temperaturen und eine höhere Luftfeuchtigkeit auf. Über die Steuerung der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet können durch den FNP lokalklimatisch ausgleichend wirkende Grün-Räume und -Elemente beeinflusst werden. Daher ist es geboten, dieses Waldstück auch aus naturschutzfachlicher Sicht mit Unterstützung der Stadt in einen naturnahen Laub- bzw. Mischwald umzubauen. Insofern muss dem Erhalt von Wald in der Abwägung widerstreitender Interessen eine vorrangige Bedeutung eingeräumt werden.

Ein weiteres Argument für den Erhalt des Waldstückes stellt das von der Stadt Cottbus und dem Landschaftspflegeverband Spree-Neiße e.V. avisierte Projekt, welches perspektivisch in der Förderkulisse "StadtNatur" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz etabliert werden soll. Die Projektidee folgt ein Stück weit den Ansätzen aus Hamburg, welche "grüne Bänder" aus den äußeren Stadtteilen bis in das Zentrum Hamburgs etablieren. Die darüber hinaus bestehenden Ansätze von Stadt- und Bürgerwäldern, in denen u.a. Bürgerinnen und Bürger für den Schutz, die Pflege und den Erhalt der Wälder eintreten, findet bereits heute statt. Durch rein bürgerschaftliches Engagement fanden in den vergangenen Jahren immer wieder Aktionen statt, die zum Erhalt des Waldes beitrugen. Familien sammelten eigenständig Müll, hingen Vogelhäuser auf u.v.m. Das bürgerschaftliche Engagement wird durch den Erlebnisnaturpfad-Verein am Cottbuser Ostsee e.V. fortgeführt und der Wald für Kindergartengruppen, Schulklassen, Familien und viele weitere didaktisch aufbereitet und erlebbar gemacht. Die umfangreichen Ideen des Landschaftspflegeverbandes wurden bereits ganz grundsätzlich in den Fachbereichen Stadtentwicklung und Umwelt und Natur vorgestellt. Auch wenn sich die Projektidee noch in ihren Grundzügen und Anfängen befindet, sie bezieht sich aber in ihren zeitlichen Ansätzen auf die Laufzeit des FNP.

Auch Alleen sind nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG ist es verboten, Alleen zu beseitigen, zerstören, beschädigen oder sonst erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Am Standort befindet sich eine Allee, welche im Zuge der Baumaßnahme erheblich beeinträchtigt oder auch ein Teil davon entfernt werden müsste.

Sehr gerne möchten wir noch einmal bekräftigen, dass ein ergänzender Schulstandort sinnvoll erscheint. Jedoch sollte hinterfragt werden, ob dieser tatsächlich mit der Rodung eines bestehenden

Waldstückes einhergehen sollte? In Zeiten immer stärker verdichteter (Stadt-)Landschaften und einer weitreichenden Versiegelung der Böden, ist die Rodung eines Waldes auch ein symbolischer und politischer Akt. Vielmehr könnte dieser Wald auch als umweltpädagogisches Kabinett für die Schulstandorte der Seevorstadt genutzt werden. Sowohl den Schülerinnen und Schülern als auch der Natur selbst täte diese Verbindung wahrscheinlich sehr gut.

Bedenklich ist weiterhin, dass sich hier ein Bodendenkmal ein Gräberfeld aus der Bronzezeit (Nr. 6099) befindet, welches bei der Abwägung beachtet werden muss.

Weiter ist es nicht gerade verkehrstechnisch gut, wenn eine Schule mitten in den Kreuzungs- und Kurvenbereich des Ortes gebaut wird. Ein anderer Standort außerhalb der Ortsmitte wäre auf Grund der zu erwartenden Lärmbelästigung für angrenzenden Anwohner besser. In Verbindung mit einer neuen Schule entsteht dann auch eine dazugehörige Sportanlage mit Turnhalle, welche nach Schulschluss sicher auch von anderen Vereinen für den Vereinssport genutzt wird. Somit geht die Lärmbelästigung, wenn auch etwas geringer, in den späten Nachmittags- und Abendstunden weiter. Nach Ansicht der o.g. Einwohnerversammlung steht die Etablierung eines Schulstandortes dem Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile aus dem Jahr 2018 entgegen. Dieses sieht behutsame Ortsteilentwicklung vor. Außerdem lassen sich in diesem keine Bezüge zu einem neuen Schulstandort finden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar und dies für einen Zeitraum bis 2040. Zur Ermittlung der Entwicklungsbedarfe sind alle sektoralen Belange zu ermitteln, auf Passfähigkeit mit den Stadtentwicklungszielen zu prüfen und die Belange untereinander abzuwägen.

Im östlichen Stadtgebiet gibt es einen Fehlbedarf für eine Schule. Um den Schulweg so kurz wie möglich zu gestalten, ist ein Standort möglichst zentral gelegen im Stadtgebiet darzustellen. In Merzdorf ist daher ein Schulstandort dargestellt, welcher als Schulzentrum "Ostsee" eine Grundschule nebst Kita, Hort und Sporthalle aufnehmen soll. Es handelt sich beim Schulzentrum "Ostsee" in erster Linie um eine Flächensicherung. Diese Flächensicherung ist mit der Schul- und Kitaentwicklungsplanung abgestimmt. Die Planfläche "ME GM 1" mit ca. 2 ha ist im Ortsteil zentral gelegen und gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden. Seitens des Forstamtes wurde der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zwischen Merzdorfer Bahnhofstraße und Neuer Siedlung im öffentlichen Interesse zugestimmt. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche bleibt daher im 2. FNP-Entwurf erhalten.

Für die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche besteht unabhängig von den Darstellungen des FNP ein Planerfordernis. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan werden die flächenspezifischen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Behörden sowie der Öffentlichkeit in die Abwägung eingestellt. Dort wird dann u.a. auch die verträgliche Benachbarung von Friedhof und Schule geregelt und es werden die Hinweise zum Bodendenkmal Berücksichtigung finden.

Auf eine darüberhinausgehende Wohnbauflächenentwicklung im rückwärtigen Teil dieser Fläche (Planfläche ME W 3 mit ca. 3 ha) wird im 02. FNP-Entwurf zugunsten des Walderhaltes und potenziellen Waldumbaus aber bewusst verzichtet. Eine Umnutzung des verbleibenden Waldes zu einem Stadtpark wird es hingegen nicht geben können, da ein Stadtpark eine Grün- und Freifläche darstellen würde und diese der Forderung nach Walderhalt widersprechen würde. Ggf. könnte eine Aufwertung zum Erholungswald für den Wald westlich der Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Unserer Ansicht nach ist dies eher in der neuen „Seevorstadt“, dem heutigen Gewerbegebiet „Am Merzdorfer Weg“, zu finden. Ferner stellt sich auch die Frage, ob der im Entwurf des FNP gewählte Standort infrastrukturell sinnvoll ist. Die Hauptverkehrsachse – insbesondere des ÖPNV – stellt zukünftig die Seeachse dar. Eine Lage des Schulstandortes an dieser Hauptverkehrsachse erscheint eher sinnvoll, insbesondere da Schülerinnen und Schüler gewöhnlich den ÖPNV für ihren Schulweg nutzen. Der Schulstandort könnte zu einem „Bildungscampus“ entwickelt werden, der Grund- und weiterführende Schulen verbindet. Hier ließen sich erhebliche Synergien finden, die auch zu einer perspektivischen Entlastung der finanziellen Aufwendungen führen könnten. So ist beispielsweise eine gemeinsame Turnhalle denkbar, wie sie heute bereits an anderen Schulstandorten (u.a. Blechen-Grundschule/Columbus-Grundschule) zu finden ist. Weiterhin könnte ein Bildungscampus zur Ansiedlung weiterer Bildungseinrichtungen (u. a. aus dem MINT-Bereich) führen, da gemeinsame Konzepte bereits ab der 1. Klasse (oder auch dem Vorschulbereich) bis zur Erlangung der Fachoberschulreife, der Allgemeinen Hochschulreife oder weiterer (Aus-)Bildungsabschlüsse entwickelt werden könnten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

In Merzdorf ist nur ein Schulstandort dargestellt, welcher als Schulzentrum "Ostsee" eine Grundschule nebst Kita, Hort und Sporthalle aufnehmen soll. Weitere Schulstandorte befinden sich im Ortsteil Dissenchen mit der Umweltgrundschule sowie im Ortsteil Sandow an der Seeachse. Dieser Standort soll perspektivisch weiterführende Schulen bzw. Bildungseinrichtungen aufnehmen. Es handelt sich bei den im FNP dargestellten Gemeinbedarfsplanflächen i.d.R. um langfristige Flächensicherungen, die mit der Schul- und Kitaentwicklungsplanung abgestimmt sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Als alternative Flächen könnten auch die Flächen und die Gebäude vom ehemaligen WtB (Waren täglicher Bedarf, jetzt wohl Lagefläche von CoSpeed) und anderem dort angesiedelten Gewerbe genutzt werden. Schon jetzt sind diese Flächen verkehrstechnisch erschlossen, so dass weniger Kosten für die Gesamterschließung entstehen.

Bei den genannten Alternativen ist der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich geringer und weniger konfliktbelastet, da es hier keine Alleen oder Bodendenkmale gibt. Diese Argumente sind bei der Abwägung einzubeziehen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ein potenzieller Schulstandort soll wie unter 1139-03 bereits ausgeführt auch im 02. FNP-Entwurf nördlich des Merzdorfer Friedhofes gesichert werden.

Eine Verlagerung auf gewerblich genutzte Flächen ist derzeit nicht realistisch, zumal die gewerblich genutzten Flächen auch weiterhin laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept für gewerbliche Vorhaben vorgehalten werden sollen.

Die Flächen nördlich des Merzdorfer Weges sind zwar derzeit untergenutzt. Aber hier ist eine gewerbliche Nutzung bereits vorhanden und soll auch weiterhin erfolgen. Eine Umnutzung für den Gemeinbedarf "Schule" ist daher nicht beabsichtigt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Flächenausweisung Merzdorfer Alpen

Die Merzdorfer Alpen sind die Reste eines langgestreckten Höhenzuges. Die Düne ist ein Produkt der letzten Eiszeit und bis in die Gegenwart Rückzugsort für viele seltene Arten. Auszug aus dem Umweltbericht zum Entwurf FNP: „Ein recht großer Teil des Binnendünenbereiches bei Dissenchen-Merzdorf wurde durch den Sandabbau in diesem Gebiet bereits zerstört und zusätzlich durch die Zufahrtsstraße zur Ortsumgehung und dem Cottbuser Ostsee geteilt. Die verbliebenen, zumeist nur noch kleinflächig offenen Dünenbereiche unterliegen nun dem Schutz des § 30 BNatSchG und bleiben erhalten.

Die in Merzdorf vorgesehene gemischte Baufläche (gem. UB zum FNP ME M 3) und die Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (gem. UB zum FNP ME SO Gr 1) attraktive Landschaftsraum im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks Merzdorf stellt aufgrund seiner zum Teil noch erhaltenen Binnendüne einen einzigartigen landschaftlichen Sonderstandort dar. Die Dünen am Übergang zum künftigen Cottbuser Ostsee mit Erhöhungen von bis zu 78 m sind geologisch und naturschutzfachlich als besonders wertvoll einzuordnen. Eine ganze Reihe bedeutsamer Lebensräume wie Trockenstandorte, artenreiches Grünland und naturnahen Wald bilden einen Biotopkomplex. Teilweise unterliegen die vorkommenden Biotope dem gesetzlichen Biotopschutz.

Der FNP hingegen möchte hier im Zusammenhang mit der Entwicklung der Seeachse und des Hafenzentrums weitere Bauflächen ausweisen. Aus Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes in Verbindung mit den Zielstellungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt das Risikopotenzial, selbst mit zusätzlichen Umweltauflagen, bei einer baulichen Inanspruchnahme zu hoch. Zu bemerken sei noch, ob der Baugrund hierfür geeignet ist, man bedenke die Setzungserscheinung im Bereich der Kaimauer.

Die Belange von Natur und Landschaft gehen aus fachgutachterlicher Sicht im Range vor: - Die Seeachse wird u.a. geprägt sein von einem Wechsel von reinen Grünstrukturen (z.B. Klimapark) mit anderen, vielfach gründerdominierten Siedlungsflächen. Eine zwingende Inanspruchnahme des nördlichen Teils der Düne Merzdorf ist daraus nicht abzuleiten, vielmehr spricht ein naturnaher Erhalt für die wechselnde Vielfalt in der Seeachse.

Der Siedlungsanschluss zwischen den Ortsteilen Merzdorf und Dissenchen erfolgt entlang der Merzdorfer Bahnhofstraße / Dissenchener Schulstraße, auch mit den dort angesiedelten planerischen Bauflächen DI W 2.4, ME W 2.1, ME W1.8, ME W1, ME W 1.4, ME W 1.3 und ME GM 3. Über diese Strecken werden die Zentren der ehemaligen Dörfer miteinander städtebaulich und sozial verbunden. Somit wird dieses Ziel erreicht und bedarf keiner zusätzlichen Anbindung, zudem die isoliert liegende, allein auf eine Erweiterung des Hafenquartiers ausgelegte Planfläche ME M 3 weder eine städtebauliche Anbindung entlang der B 68 zwischen den Ortsteilen zu entwickeln vermag noch die Zäsur der viel befahrenen, knotenfreien Bundesstraße mindern kann.

Abschließende umweltfachliche Einschätzung:

Eine Minderung der naturschutzfachlich hochwertigen Fläche um 8 ha (15 %) ist nicht tolerabel. Die Planflächen ME M 3 / ME SO Gr 1 sind mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, insbesondere auch mit einer nicht ausgleichbaren Inanspruchnahme seltener, natürlich vorkommender Bodentypen auf einer der wenigen, noch erhaltenen Binnendünenformationen, so

dass eine Inanspruchnahme der auch im Landschaftsplan als Dissensfläche eingeordneten Planung aus Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes nicht empfohlen wird.“

Dieser gutachtlichen Einschätzung schließen sich die Einwohner vom Ortsteil an. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in Vorbereitung der Böschungsabflachung am Südoststrand des Tagebaus Cottbus-Nord mittelalterliche Ackerrelikte, sogenannte Wölbacker, gefunden wurden. Diese sind schützenswert. Zu bemerken ist, dass die Merzdorfer Alpen identitätsstiftend für viele Einwohner des Ortsteils sind, zumal es die Gaststätte „Alpenschanke“ nicht gibt. Einziger Hinweis ist nur ein Bushaltepunkt „Merzdorfer Alpen“.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ausgangspunkt für diese Flächendarstellung in der 1. FNP-Entwurfsfassung war das städtebauliche Ziel, den Siedlungsanschluss zwischen den Ortsteilen Merzdorf und Dissenchen herzustellen. Gemäß Ziel 5.2 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) besteht das Ziel, neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. In Anbetracht dieser Notwendigkeit wurde eine entsprechende bauliche Entwicklung, vis-a-vis des zukünftigen Hafenquartiers, bereits im städtebaulichen Leitbild Seevorstadt (2020, Nagler & Dieck) und in der Folge im Rahmenplan Seevorstadt (2021, ISSS, Bauchplan) dargestellt. Die bauliche Fassung der Ortsumfahrung (B168) im Bereich des Hafenquartiers sollte zudem die Zäsur zwischen den Siedlungsflächen mindern.

Die Siedlungsanbindung des Hafenquartiers ist bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung der Seeachse, welche im FNP als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt ist und der Erweiterung des Merzdorfer Siedlungskörpers entlang des Lieskower Weges nach Süd-Osten hin zu sehen.

Somit ist eine Entwicklung der hier genannten Flächen nicht zwingend erforderlich, auch wenn die Kombination mit o.g. Flächenentwicklung dem Entwicklungsansatz und der Zielstellung des LEP HR zuträglich wäre.

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich der 'Binnendüne Merzdorf' die Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandschaft unter Erhalt der wertgebenden Biotopkomplexe vor, um ein thematisches Entrée zum Thema „Ostsee“ zu schaffen, die künftige Wohnbebauung im Westen vom belebten Hafenquartier und der B168 abzuschirmen und gleichzeitig als wohnungsnaher Erholungsraum zu dienen. Um die Ziele zu verwirklichen, schlägt der Landschaftsplan die Ausweisung von Erweiterungsflächen zum NSG und LSG vor.

Bei der Herausarbeitung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Verbindung mit Zielkonflikten zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und Belangen von Natur und Landschaft wurden Planflächen mit baulichen Vorhaben herausgefiltert, die bei hohem Konfliktpotenzial einer gesonderten Einzelbetrachtung unterzogen wurden (vgl. Kap.5.4 Umweltbericht). Im Umweltbericht wurde diese Fläche bereits als „Dissensfläche“ eingestuft. Dissensflächen sind einzelne Planflächen mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial.

Mit der in 2024 erfolgten Bevölkerungsvorausberechnung muss aktuell davon ausgegangen werden, dass zudem weniger Wohnbauflächen benötigt werden. Es ist von einem verminderten Bedarf von ca. 4.400 Einwohner auszugehen. Aufgrund dessen wurden alle Flächenpotenziale nochmals geprüft, vor allem die, welche bereits im Vorfeld als kritisch betrachtet wurden.

Die Flächenentwicklung an dieser Stelle wurde im Rahmen der Beteiligung auch bei verschiedenen Trägern öffentlicher Belange als äußerst kritisch eingeschätzt. Die Fläche wird insbesondere aufgrund der nicht kompensierbaren Waldfunktionen, des Vorhandenseins gesetzlich geschützter Biotope sowie

durch die von einer Bebauung potenziell hervorgerufenen kumulativen Effekte als nicht konsensfähig eingestuft.

Aus o. g. Gründen wird im 2. FNP-Entwurf auf die Darstellung einer gemischten Baufläche und der südlich der Merzdorfer Bahnhofstraße vormals dargestellten Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil verzichtet und die Fläche wieder dem Bestand entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft bzw. für Wald dargestellt. Allerdings wird die westliche Teilfläche zur Errichtung eines gemeinsamen Gerätehauses Ost als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt. Für die Etablierung einer zusammengeführten Einsatzabteilung ist eine möglichst gleichmäßige Entfernung zu den aktuellen Feuerwehrhäusern der betroffenen Ortsteile zu sichern und an diesem Standort am Besten gewährleistet. Die Entfernung und Erreichbarkeit des Cottbuser Ostsees spielt hierbei zudem eine entscheidende Rolle, da auch die Wasserrettung DLRG an diesem Standort mit untergebracht werden soll.

Die verbleibenden Wald- und Landwirtschaftsflächen südlich der Merzdorfer Bahnhofstraße werden als geplantes Landschaftsschutzgebiet sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt.

An der Darstellung einer Sonderbaufläche am Kopf der Seeachse wird festgehalten. Das ist notwendig für die städtebauliche und verkehrstechnische Anbindung des Hafenquartiers gemäß Rahmenplan Seevorstadt und ist entsprechend im öffentlichem Interesse.

Allerdings wird die westliche Teilfläche zur Errichtung eines gemeinsamen Gerätehauses Ost als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt. Für die Etablierung einer zusammengeführten Einsatzabteilung ist eine möglichst gleichmäßige Entfernung zu den aktuellen Feuerwehrhäusern der betroffenen Ortsteile zu sichern und an diesem Standort am Besten gewährleistet. Die Entfernung und Erreichbarkeit des Cottbuser Ostsees spielt hierbei zudem eine entscheidende Rolle, da auch die Wasserrettung DLRG an diesem Standort mit untergebracht werden soll. Die Umgrenzung der als geplantes Landschaftsschutzgebiet sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen wird entsprechend angepasst.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Fehlende Flächenausweisung „Bürgerhaus“

Seit es die Gaststätte „Alpenschänke“ nicht mehr gibt hat der Ort keinen geeigneten Treffpunkt für Bürger und Vereine. Seit mehreren Jahren gibt es durch den Ortsbeirat Merzdorf Bestrebungen ein Bürgerhaus/Saal im Ortsteil zu etablieren. Diese Planungen sind im Entwurf FNP nicht berücksichtigt. Aus bauplanerischer Sicht ist es wichtig, die Fläche (siehe Ausschnitt 1 blauer Pfeil) zusätzlich als gemischte Baufläche auszuweisen. Ein späteres bauplanungsrechtliches Verfahren wäre aufwendig und würde unnötige Kosten verursachen. Denkbar ist auch, das Bürgerhaus an den Komplex einer Sportplatzenerweiterung anzubinden, um damit noch mehr Synergieeffekte zu erzielen. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, warum die ausgewiesene gemischte Baufläche hier nicht abgerundet wurde (siehe Ausschnitt 1 roter Pfeil).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Darstellung eines Bürgerhauses: Eine gesonderte Flächendarstellung für Bürgerhäuser wird es im Flächennutzungsplan Cottbus/Chósebus auch zukünftig nicht geben. Die Nutzung lässt sich grundsätzlich innerhalb einer Gemeinbedarfs-, Wohnbau- oder gemischten Flächennutzung oder aber z. B. auch innerhalb eines bestehenden Sportlerheims etablieren. Eigenständige Flächennutzungen werden im Flächennutzungsplan Cottbus erst ab einer Größenordnung von 0,5 ha dargestellt. Ein Bürgerhaus oder ein entsprechender Bürgersaal beanspruchen keine Flächen in dieser Größenordnung. Allerdings erfolgten bereits aufgrund der bestehenden Bedarfsanforderungen an ein Bürgerhaus städtebauliche planerische Vorüberlegungen zur Einordnung dieser Nutzung in Merzdorf. Auf dieser Grundlage wurde in der 02. FNP-Entwurfssfassung in der Merzdorfer Wiesenstraße ausgehend vom Kindergarten bis zum Jugendclub eine neue Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Soziales" dargestellt. Aufgrund der Kombination der drei Nutzungen (Kindergarten, Bürgerhaus und Jugendclub) ist eine entsprechende Größenordnung vorhanden, welche im Flächennutzungsplan eine eigene Flächendarstellung rechtfertigt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Geänderte Flächenausweisung Ausschnitt rechtsgültiger FNP Ausschnitt Entwurf FNP

Im Gegensatz zum rechtsgültigem FNP wurde im Entwurf diese Wohnbaufläche im Anschluss an die Bebauung im Ort reduziert und nun als Fläche für die Renaturierung ausgewiesen. An anderer Stelle werden Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen, für die im Ortsteil Waldflächen vernichtet werden. Dies wurde in der Begründung nicht erklärt. Jetzige Waldflächen sollten bestehen bleiben.

Insgesamt ist die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen nicht verhältnismäßig zur vorhandenen. Der dörfliche Charakter wird mit diesen neuen Wohnbauflächen zerstört, da dieser viel zu großzügig bemessen wurde. Auch vor dem Hintergrund, dass immer mehr sozialer Wohnraum in den Städten fehlt und es hier hauptsächlich um neue Eigenheime geht, ist dieser Planungsansatz nicht ausgewogen.

Abschließende Bemerkungen: Der historische Charakter des Ortsteils Merzdorf als dörflich geprägt darf nicht verloren gehen, was mit der Vielzahl der ausgewiesenen Wohnbauflächen kaum vereinbar scheint. Dies sollte zwingend in den Abwägungsprozess einfließen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Einwohnerentwicklung: Die zukünftige Einwohnerentwicklung stellt eine der wesentlichen Grundlagen für die Siedlungsentwicklung dar. Sie ist ein wichtiger Indikator für den Bedarf und damit die Ausweisung von Wohnbauflächen. Wesentliche Grundlage sind aktuelle gesamtstädtische und teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen. Für den 01. FNP-Entwurf war das Zielszenario „Innovativer Strukturwandel“ maßgeblich. Hierbei wurde von einem prognostizierten Anstieg der städtischen Wohnbevölkerung bis 2040 von insgesamt 114.461 Einwohner (EW) ausgegangen. Es waren somit zusätzliche Wohnbauflächen für ca. 14.400 EW im Flächennutzungsplan zu sichern.

Mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2024 wird sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus im besten Szenario „Boomtown“ auf nur noch 110.100 EW, also um ca. 4.400 EW verringern.

Für den Ortsteil Merzdorf wird zwar immer noch von einem Wachstum bis 2040 ausgegangen, aber im Vergleich zur 01. FNP-Entwurfssfassung wird die Einwohnerentwicklung geringer ausfallen. Daher wird es in der 02. Planfassung im Ortsteil Merzdorf Bauflächenrücknahmen geben. Die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen lässt sich vor diesem Hintergrund grundsätzlich nicht mehr in dieser Größenordnung rechtfertigen.

Waldflächen für Wohnungsbau: Im Ortsteil Merzdorf gab es in der 1. FNP-Entwurfssfassung zwei größere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau, welche eine Waldinanspruchnahme zur Folge haben würden: nordwestlich des Friedhofes sowie entlang der Merzdorfer Bahnhofstraße. Während die Wohnbaufläche nordwestlich des Friedhofes aus verschiedenen Gründen in der 02. FNP-Entwurfssfassung nicht mehr dargestellt wird, so ist die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Merzdorfer Bahnhofstraße (Planfläche: ME W2 1) aus Gründen der Nähe zum Cottbuser Ostsee als auch zur optimalen Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen weiterhin städtebauliches Ziel. Dies leitet sich auch aus dem Masterplan "Cottbuser Ostsee - 3. Fortschreibung" ab, welcher mit Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Cottbus 2021 als langfristige Arbeitsrichtung bestätigt wurde (Beschluss Nr. IV-071/21).

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Der Hammergraben zwischen Spree und Merzdorf mit den begleitenden Gehölzstrukturen und seiner hohen bis sehr hohen Bedeutung für das Landschaftsbild ist bei der Bewertung des Schutzgutes Wasser und der Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht ausreichend gewürdigt worden. Hier ist erheblicher Nachhol- und Erklärungsbedarf und eine Überarbeitung des FNP zwingend notwendig.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang berührt nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf die Aussagen des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan sind die Gehölzflächen am Hammergraben zwischen Spree und Merzdorf als hochwertig und nach § 30 BNatSchG geschützt dargestellt (Karte 4 SW). In der Karte 5 "Fauna" sind Biber und Fischotter als planungsrelevante Leitarten dargestellt, die die Bedeutung dieses Hammergrabenabschnittes für die Tierwelt unterstreichen. In Karte 6 "Landschaftsbild" wird der Hammergrabenabschnitt als landschaftsprägende Struktur ausgewiesen. Die Würdigung des Hammergrabens für Natur und Landschaft auf der Maßstabsebene des FNP und des Landschaftsplanes wird in der Gesamtheit gesehen als ausreichend eingestuft.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1126-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Dem Schutzgut Klima ist im Umweltbericht nicht ausreichend gewürdigt worden. Es fehlen Perspektiven wie die Stadt klimagerecht umgestaltet werden soll. Das vermehrte Auftreten hoher Temperaturen beeinflusst die thermisch-mechanische Belastung von Gebäuden und Infrastruktur, hat aber vor allem eine bioklimatische Bedeutung. Das thermische Wohlbefinden des Menschen wird allerdings nicht nur von der Temperatur alleine bestimmt. Ebenfalls Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und Strahlungshaushalt wirken sich darauf aus.

Es müssten auch Flächen ausgewiesen werden, die dazu beitragen die Temperatur in der Innenstadt zu senken z. B. in der Nähe von Seniorenheimen, Schulen usw. Es ist eine flächenhafte Regenwasserversickerung vorzusehen, neue Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten im Sinne einer Schwammstadt zu schaffen und planerisch mit vorzusehen. Ich habe diese STN auch per E-Mail mit den entsprechenden Kartenausschnitten und eine umfangreichen Unterschriftenliste bereits versandt.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Gemäß § 2a BauGB sind die Planungen des FNP einer Umweltprüfung mit festgelegtem Inhalt zu unterziehen (Anlage 1 zum BauGB). Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht (UB) stellt somit ein Prüfinstrument und kein planerisches Instrument dar, wobei er jedoch auf Planungen aus dem Landschaftsplan für seine Angaben zu Vermeidung und Minderung potenzieller Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben sowie zum Ausgleich zurückgreift. Insofern werden im UB tatsächlich keine konzeptionellen Perspektiven zum Umbau von Cottbus hin zur klimagerechten Stadt gegeben, weil es nicht die Arbeitsaufgabe des UB ist. Planerische Perspektiven stellt der Landschaftsplan mit einem umfassenden Konzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Stadt Cottbus sowohl im Hinblick auf Gewässer als auch für alle anderen Lebensräume und insbesondere für Gehölzflächen und Wald auf. Dabei wird für jedes Schutzgut die mögliche Bereicherung hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung benannt. Somit wird auf die Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes verwiesen.

Der Flächennutzungsplan Cottbus (FNP) hat eine Darstellungstiefe ab 0,5 ha. Die Detaillierung der Darstellung ist somit begrenzt. Die Themen der Klimaanpassung sind in nachgeordneten, z. T. noch zu erstellenden Konzepten wie z. B. in einem Klimaanpassungskonzept, dem Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserkonzept oder aber auch in Quartierskonzepten und Rahmenplänen aufzugreifen und in den nachfolgenden verbindlichen Planungen umzusetzen. Regenwasserrückhaltungssysteme sind kleinteilig in den jeweiligen Baugebieten zu integrieren. Temperaturbeeinflussende Maßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen sowie Freihaltung von Luftschneisen sind vor allem in den jeweiligen Baumaßnahmen zu integrieren.

Der Umweltbericht, welcher sich aus dem Landschaftsplan ableiten lässt, zeigt zumindest Möglichkeiten auf, wo sich das Grün- und Freiraumsystem, aber auch der Biotopverbund entwickeln soll. Dies gibt zumindest bevorzugte Räumlichkeiten vor, in denen Maßnahmen u. a. für klimatische Anpassungen stadtweit greifen sollten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der sich stetig zuspitzenden Klimakatastrophe und deren Auswirkungen auf Mensch und Natur ist es gerade jetzt wichtig, Bedarfe und Entwicklungspfade genau zu überdenken. Neubau und Flächenneuanspruchnahme müssen kritisch hinterfragt werden, ebenso der Umgang mit allen Ressourcen. Der Strukturwandel ist kein Freischein, alle sozialen und ökologischen Schätze hinter wirtschaftliche Interessen zu stellen. Im Gegenteil: gerade den StrukturWANDELprozess sollten wir in Cottbus zur Förderung einer ökologisch und sozial nachhaltigen Stadt- und Raumplanung nutzen. Sie ist ein Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel, denn der Gebäude- und Verkehrssektor zählen zu den maßgeblichen Verursachern von Klima-, respektive Umweltschäden. Dieses chancenreiche Zeitfenster ist für ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen zu nutzen, welche i. d. R. Sgegenüber wirtschaftlichen Interessen vernachlässigt werden.

Ein Flächennutzungsplan wird für eine Gültigkeit von mehreren Jahrzehnten beschlossen. Er erzeugt starke Pfadabhängigkeiten, die unsere zukünftigen Möglichkeiten zur Mobilitätswende, nachhaltiger Bodennutzung und Anpassung an den Klimawandel stark beschränken. In der Bauwende liegt eine große Chance für den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf folgende Kritikpunkte bezüglich des Entwurfs des Flächennutzungsplan hinweisen und auf eine zeitgemäße und konsequente Abwägung zum Schutz von Klima, Umwelt und Ressourcen drängen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bodenverbrauch durch Baugebiete im Außenbereich

Obwohl in der Begründung zum FNP das "Primat der Innenentwicklung" wiederholend gepredigt wird, befinden sich im FNP tatsächlich 60 % der neuen Wohnbauflächen im Außenbereich und überwiegend auf heutigen Landwirtschafts- und Waldflächen. Die Zersiedelung der Landschaft wird weiter befördert. Das würde wertvolle Bodenfunktionen für Jahrtausende nicht kompensierbar zerstören. Frei- und Waldflächen sowie der natürlich gewachsene Boden werden für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrung, Frischluft, Kaltluft, Grundwasser und Erholungsräumen benötigt und sind essentiell für ein stabiles Ökosystem. Wanderkorridore und zusammenhängende Lebensräume müssen für den Erhalt der Artenvielfalt konserviert werden.

Der enormen Flächenneuanspruchnahme insbesondere im Außenbereich stehen aus unserer Sicht die öffentlichen Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten und Grundwasser entgegen. Diese Entwicklung widerspricht dem eigens durch die Stadt gesetzten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", welches mehrfach in der Begründung zum FNP (S. 22, 42, 44, 87, 177) sowie im INSEK 2035 (S. 83, 104, 115) beschlossen wurde. Der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche ist gesetzlich festgeschrieben in § 1a Absatz 2 im Baugesetzbuch sowie in § 2 Absatz 2 Satz 2 und 6 im Raumordnungsgesetz, doch wird angesichts der faktisch hohen potenziellen Flächenneuanspruchnahme im FNP für Cottbus nicht berücksichtigt.

Außerdem widerspricht die Ausweisung zahlreicher Wohngebiete im Außenbereich dem angeblichen Fokus auf die Entwicklung der Ostseeachse. Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der planungsrechtliche Innen- und Außenbereich kann in Cottbus/Chóśebuz nur für konkrete Einzelfälle abgegrenzt werden. Eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt in der Stadt Cottbus/Chóśebuz bislang nicht vor. Überschlägig kann davon ausgegangen werden, dass im FNP-Entwurf höchstens 60 % der Wohnbauflächen für Stadterweiterung bzw. Neuausweisungen veranschlagt sind. Damit werden vor allem die großen städtebaulichen Zielstellungen insbesondere mit der Entwicklung hin zum Cottbuser Ostsee abgebildet. Demgegenüber stehen jedoch auch mindestens 40 % der Wohnbauflächenpotenziale, die durchaus auf bestehenden Bauflächen oder durch Umnutzungen realisiert werden können. Hierfür wurden im Rahmen der FNP-Erstellung erstmals die Grundlagen für ein Baulandkataster (§ 200 BauGB) geschaffen und auch geeignete Flächen für eine Reaktivierung (ehemalige Stadtumbauflächen) als auch Flächen für Umnutzung (Konversion) in Betracht gezogen. Der FNP-Entwurf hat also einen mindestens ebenso großen Fokus auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Innenentwicklungsmöglichkeiten gelegt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes also durchaus Rechnung getragen. Der Umweltbericht hat zudem nachgewiesen, dass die damit ggf. zusammenhängenden Eingriffe innerhalb des Stadtgebietes quantitativ kompensiert werden können.

Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen. Erfahrungsgemäß werden von den im FNP dargestellten Bauflächen nur in

Teilen realisiert. In der Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 wird von ca. 60 % Realisierungshorizont bis zum Jahr 2040 ausgegangen. Der planungsrechtliche Innen- und Außenbereich kann in Cottbus/Chósebus nur für konkrete Einzelfälle abgegrenzt werden. Eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt in der Stadt Cottbus/Chósebus bislang nicht vor. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass im FNP-Entwurf höchstens 60 % der Wohnbauflächen für Stadterweiterung bzw. Neuausweisungen veranschlagt sind. Damit werden vor allem die großen städtebaulichen Zielstellungen insbesondere mit der Entwicklung hin zum Cottbuser Ostsee abgebildet. Demgegenüber stehen jedoch auch mindestens 40 % der Wohnbauflächenpotenziale, die durchaus auf bestehenden Bauflächen oder durch Umnutzungen realisiert werden können. Hierfür wurden im Rahmen der FNP-Erstellung erstmals die Grundlagen für ein Baulandkataster (§ 200 BauGB) geschaffen und auch geeignete Flächen für eine Reaktivierung (ehemalige Stadtumbauflächen) als auch Flächen für Umnutzung (Konversion) in Betracht gezogen. Der FNP-Entwurf hat also einen mindestens ebenso großen Fokus auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Innenentwicklungsmöglichkeiten gelegt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes also durchaus Rechnung getragen. Der Umweltbericht hat zudem nachgewiesen, dass die damit ggf. zusammenhängenden Eingriffe innerhalb des Stadtgebietes quantitativ kompensiert werden können.

Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteile ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen. Erfahrungsgemäß werden von den im FNP dargestellten Bauflächen nur in Teilen realisiert. In der Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 wird von ca. 60 % Realisierungshorizont bis zum Jahr 2040 ausgegangen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Flächenfraß im Namen der "Arrondierung"

Die Siedlungsbereiche der dörflichen Ortsteile am Stadtrand werden sehr großzügig dargestellt und schließen mitunter mehrere hunderte Hektar zusammenhängende Landwirtschaftsflächen mit ein. Bei derartigen Ackerflächengrößen kann kaum von einer Nach-/Innenverdichtung oder Arrondierung des Siedlungsgebietes gesprochen werden. Viel mehr breitet sich die Siedlungsfläche weiter in die Landschaft aus. Wie kann das Limit der Siedlungserweiterung und des Flächenverbrauchs bestimmt werden, wenn Straßenzug um Straßenzug unter der Bezeichnung "Arrondierungsfläche" hinter die letzte Häuserreihe am Siedlungsrand oder entlang der Einfallstraße ausgewiesen werden? Der Flächenverbrauch und alle negativen Effekte, die mit kleinteiliger Wohnbebauung in Randlagen einhergehen, sind nicht mit den Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar. Unserer Ansicht nach ist die Ausweisung der meisten Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen nicht mit Arrondierung zu begründen. Räumlicher Bezug: Ackerflächen zur "Lückenschließung" im "Siedlungsbereich": 166 ha in Döbbrick; 334 ha in Skadow, 185 ha in Sielow, 175 ha in Dissenchen, 183 ha in Schlichow, 35 ha in Kahren, 82 ha in Gallinchen

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Flächenangaben der Stellungnahme entsprechen nicht den tatsächlich dargestellten Planflächengrößen im Flächennutzungsplanentwurf. Maßgeblich für den FNP-Entwurf sind die Flächenangaben gemäß Tabelle 2 des Umweltberichtes "Gesamtbilanz der vom Bestand abweichenden Planflächen nach Ortsteilen". In Skadow unterstellt die Stellungnahme z.B. einen Bauflächenzuwachs von ca. 334 ha. Tatsächlich werden in Skadow gemäß Tabelle 2 aber lediglich ca. 10 ha für Wohnbau- und gemischte Bauflächen über den Bestand hinaus dargestellt. Weitere Bauflächen sind in Skadow nicht dargestellt. In Skadow werden gemäß FNP-Entwurf überhaupt nur ca. 39 ha bebaute Fläche, inkl. Bestand und Planflächen, dargestellt. Ähnlich verfehlt sind auch die unterstellten Flächenangaben zu anderen Ortsteilen. Hier liegt eine offensichtlich fehlerhafte Flächenermittlung seitens des Stellungnehmenden vor.

Unabhängig davon hat der FNP Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und z.B. der Reduzierung des Individualverkehrs. Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Verhinderung der Mobilitätswende durch Baugebiete im Außenbereich

Den Wohnbaugebieten im Außenbereich stehen nicht nur die Belange des Bodenschutzes und Flächensparens entgegen, sondern die zu erwartende geringe Bebauungsdichte mit Einfamilienhäusern induziert auch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr, also PKW und Motorräder. Nicht alle Ortsteile sind attraktiv mit dem ÖPNV angebunden. Die zu erwartenden Zunahmen an PKWs, egal ob Verbrenner oder elektrisch angetrieben, erzeugt Lärm, ggf. gesundheits- und klimaschädliche Abgase, erhöht die Nachfrage nach Parkplätzen im Stadtbereich, erhöht die Unfallgefahr für schwächere Verkehrsteilnehmer:innen (per Rad, zu Fuß). Der Grundsatz „mehr Mobilität bei weniger Verkehr“ wird im INSEK 2035 (S. 59) thematisiert. Warum wird das im INSEK definierte Ziel nicht durch eine Entwicklung hin zu einer kompakten Stadt der kurzen Wege im FNP dargestellt? Die Ausweitung der Wohnbauflächen in den peripheren Lagen im FNP stehen diesem Leitsatz des INSEK entgegen und sollten geändert werden. Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und der Reduzierung des Individualverkehrs.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang eines reduzierten Individualverkehrs. Der Zielstellung einer kompakten Stadt der kurzen Wege trägt der FNP-Entwurf beispielsweise insofern Rechnung, dass über 70 % der potenziellen Wohneinheiten, auf geplanten Bauflächen, im Mehrfamilienhausbereich entfallen und somit einer kompakten Stadtstruktur zuzuordnen sind. Obwohl 12 der 19 Ortsteile von Cottbus ländlich geprägt sind, werden im FNP-Entwurf nur unter 30 % der potenziellen Wohneinheiten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussektors verortet.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ressourcenverbrauch durch "kleinteilige Bebauung" = Ein- und Zweifamilienhäuser

Allen Aussagen aus der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft nach zu urteilen, ist für die Baugebiete im Außenbereich die Bebauung mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser etc.) vorgesehen. Neben dem Flächenverbrauch und der Erzeugung von Verkehrsbedarf, ist diese Wohnform mit einem hohen Ressourcenverbrauch pro Kopf verbunden. Es ist unsozial, dass wenige einkommensstarke Menschen in übergroßen Wohnungen leben sollen. Für Zugereiste und Cottbuser:innen ist mit einem Bedarf an günstigem Wohnraum zu rechnen, den "qualitativen Neubau" nicht erfüllen kann, sondern durch Erhalt, Aufwertung und Durchmischung bestehender Wohngebiete gedeckt werden kann.

Rein konstruktiv ist der Verbrauch an Baumaterial sowie auch der Heizungsaufwand für einzeln stehende Wohnungen ("die eigenen vier Wände") aufwändiger als für zusammenhängende.

Darüber hinaus weisen kleinteilige Wohngebieten eine ineffiziente Infrastruktur auf, z. B. Strom-, Wasser-, Internetleitungen und Erschließungswege. Der Bau der Straßen und Legung der Leitungen für diese dünn bewohnten Einfamilienhausgebiete wird mit öffentlichen Geldern finanziert.

Die Deckung der quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe der Cottbuser Bevölkerung ist aus unserer Sicht möglich, ohne öffentlich bedeutsame Flächen verschwenderisch für die Interessen weniger Einzelpersonen als Bauland auszuweisen. Unserer Ansicht nach sollte die Stadtentwicklung diese ökologischen und ressourcenwirtschaftlichen Aspekte zukunftsweisen beachten. Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Werden die Bauflächenpotentiale im 1. FNP-Entwurf nach geeigneten Typologien ausgewertet, so lässt sich feststellen, dass sich etwa 71% der potentiellen Wohneinheiten in Mehrfamilienhaus-Typologien verortet lassen. Lediglich ca. 29% entfallen auf Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbau. Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Demnach sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll und den Bedarfen entsprechend einzuordnen. Natürlich ist der Ressourcenverbrauch pro Wohneinheit in einer Ein- bzw. Zweifamilienhaustypologie größer als in Mehrfamilienhäusern. Diese Einschätzung kann aber nicht dazu führen, in einer Stadt mit 19 Ortsteilen, davon 12 ländlich geprägt, ausschließlich Geschosswohnungsbau zuzulassen. Unabhängig davon erfolgte im Rahmen der Erstellung des 2. FNP-Entwurfs eine erneute Bewertung sowie ggf. Anpassung der Planflächen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Grundannahme Wohnbedarfe - Auseinandersetzung mit demografischem Wandel

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus wird bei der sehr optimistischen Variante davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Cottbus von heute bis 2040 um 15.000 Einwohner:innen ansteigen wird (s. Begründung FNP S. 35). Darauf aufbauend wird großzügig erst ein Bedarf von 7.000 neuen Wohneinheiten ermittelt, dann plus 40 % "Puffer" ein Wohnbedarf von 10.000 neuen Wohneinheiten angestrebt (s. Begründung FNP S. 42f). Dass Cottbus' Einwohnerzahl bisher stabil blieb (nicht anstieg), ist vor allem mit den Kriegen in der Ukraine und in Nahost zu begründen, weswegen Menschen Sicherheit und Perspektive in Cottbus suchen. Die Mehrheit der Menschen, ob geflohen oder zugereist im Strukturwandel, braucht Wohnraum, der einen kostengünstigen Lebensstil erlaubt. Womit begründen Sie die Annahme, dass perspektivisch die größte Nachfrage nach teurem Neubau in Randlagen bestehen würde? (Und parallel dazu mietgünstige Plattenbauten aus kurzfristigen "ästhetischen" bzw. "Image"-Gründen abgerissen werden). Immerhin befinden sich 60 % der neuen Wohnbauflächen im FNP in "kleinteiliger" Form im Außenbereich.

Nach Rechnung der Stadt Cottbus wird also für das sehr optimistische Zuwanderungsszenario, bei dem wir theoretisch die Zunahme von (nicht besonders einkommensstarken) Familien mit Kindern erwarten sollten, ein Wohnungsmarkt vorbereitet, bei dem die Haushalte in der Personenzahl aber kleiner sind als bisher: denn bisher leben in Cottbus im Durchschnitt 1,76 Personen in einem Haushalt. Nach der Wohnbedarfsprognose der Stadt Cottbus schrumpfte die durchschnittliche Haushaltsgröße in Zukunft auf 1,5 Personen. Wie sind diese Annahmen aus dem Wohnbedarfskonzept 2021 mit dem erhofften Familienzuzug durch den Strukturwandel vereinbar?

Abgesehen von bisherigen Entwicklungen, aus denen die Prognosen lediglich fortgeschrieben werden - ist denn die Fortsetzung des Trends von kleineren Haushalten zukunftsweisend? In Zeiten, in denen es in Großbritannien bereits ein Ministerium für Einsamkeit gibt, und Cottbus als Modellstadt "boomen" möchte, sollten familienfreundliche und sozial innovative Wohnformen für Jung und Alt gefördert werden statt das Vereinsamen in Kleinsthaushalten. Das heißt den Weg bereiten für gemeinschaftliches Wohnen. Ein Durchschnittswert von 1,5 Personen/Wohneinheit scheint einzig den Zweck zu haben, die Anzahl der angeblich benötigten Neubau-Wohnungen aufzublasen? Der Öffentlichkeit fällt auf, dass die Stadt Cottbus sich im Marketing "innovativ" und "modellhaft" verkaufen will, doch tatsächlich konservatives "business as usual" betreibt. Wie kann so die Stadt Cottbus im Wettbewerb mit anderen Städten Europas attraktiv werden? Sehen Sie sich die Lebensqualität in Mittel- und Großstädten in den Niederlanden oder Dänemark an.

Aus unserer Sicht sollte die Stadt eine resiliente Wohnungswirtschaft betreiben, in der die Lebensrealität der Menschen im Mittelpunkt steht, statt ad hoc basierend auf optimistischen Prognosen und gestrigen Vorstellungen von Wohnbedarfen teuren, ressourcenverschwendenden Wohnraum für Bauunternehmen zu schaffen.

Da die Bevölkerungsprognose von Cottbus auf Zuwanderung basiert, wären die Siedlungserweiterungen in den Ortsteilen zudem nicht in diesem Ausmaß mit einer "Eigenentwicklung" der Ortsteile zu begründen.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow/Żylow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Wie in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz festzustellen ist, sind für die künftige Entwicklung sowohl übergeordnete und von der Stadt damit nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen (z.B. die Konjunktur) sowie regionale Faktoren (z.B. die Umsetzung des Strukturwandels) relevant. Weiterhin wirken sich vor allem auch die von der Stadt unmittelbar zu beeinflussenden lokalen Faktoren (z.B. die Attraktivität, Wirtschaftskraft und das gesellschaftliche Klima der Stadt, das Arbeitsplatzangebot und vor allem das Wohnraumangebot) auf die Entwicklung aus. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz ergibt sich ein maximales Wachstumspotential im Szenario "Boomtown" von ca. 110.000 Einwohnern bis in das Jahr 2040. Dieser Entwicklung muss der Flächennutzungsplan (FNP) gerecht werden und die Wohnbaupotentiale wurden dahingehend nochmals überprüft. Der FNP nimmt jedoch keinen Einfluss auf Faktoren wie Haushaltsgrößen, Wohnflächen pro Kopf oder auch darauf, welche Wohnformen am Markt nachgefragt bzw. angeboten werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Zusammenfassung Außenbereich. Gegen kleinteilige Wohnbebauung im Außenbereich spricht:

- erhöhter Ressourcenverbrauch durch einzelne Häuser: mehr Material für Außenwände, höherer Energieverlust oder Bedarf an Dämmmaterial
- ineffiziente Infrastruktur, deshalb höhere Kosten durch dünne Bebauung (längere Leitungen, weniger Anlieger) entgegen des Prinzips der kompakten Stadt der kurzen Wege
- kleinteiliger Neubau privilegiert ein einkommensstarkes Klientel, das ist unsozial. Es braucht die Qualifizierung günstigen Wohnraums.
- schlechte Erreichbarkeit erfordert die Haltung eines Autos und induziert MIV: unsozial, unökologisch, konterkariert Mobilitätswende
- Fläche ist zu wertvoll für Erweiterung dünner Besiedlung
- mehr Flächenversiegelung = schlecht für den natürlichen Wasserhaushalt
- der Erhalt von unbebauten Flächen erlaubt dafür Klimaanpassung (Hitzeschutz, Schwammstadt), Erholung, Frischluft, Kaltluft
- Zersiedelung der Landschaft: Zerstörung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten; oftmals Offenland, das nicht ausgeglichen sondern nur ersetzt wird, was den vertriebenen Offenlandtierarten keine Umsiedelung ermöglicht
- unumkehrbare Zerstörung der natürlich gewachsenen Böden, Vernichtung deren Potenzials für den Klimaschutz und die Ernährung
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen erhöht den Nutzungsdruck auf die übrige Landwirtschaftsflächen, welche zukünftig zudem weiter unter Klimawandel leiden und ökologischer bewirtschaftet werden sollten
- die Einfamilienhäuser erlauben kaum soziale Innovationen und gemeinschaftliche Wohnformen für mehr als eine Mietpartei
- Bevölkerungsprognose für Cottbus basiert auf Zuwanderung, nicht auf Eigenentwicklung der Ortsteile
- zahlreiche Wohnbauflächen im Außenbereich befinden sich abseits der Entwicklungsachse Seevorstadt
- die im FNP als Wohnbaufläche dargestellten, derzeit landwirtschaftlichen Flächen im "Siedlungsgebiet" der Ortsteile zum Zweck der "Arrondierung" als Bauland auszuweisen ist nicht plausibel; die Freiflächen sind zusammenhängend groß genug und stehen für sich
- es gibt Leerstand im Innenstadtbereich, der aus ökologischen, sozialen und demzufolge aus langfristigen wirtschaftlichen Gründen zuerst qualifiziert werden sollte, bevor Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich ausgewiesen werden
- Ausweisung von Einfamilienhäusern und "qualitativem Neubau" verstärkt Segregationseffekte, soziale Ungleichheiten und Konflikte
- Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sind nicht alternativlos, um einen qualitativen Wohnbedarf decken zu können
- Aus all diesen Gründen sind wir der Ansicht, dass der Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen nicht zeitgemäß, nicht mit den öffentlichen, gesamtgesellschaftlichen Belangen und nicht mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar ist.

Welche Gründe wiegen dies alles auf, um den Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen der Stadt zu rechtfertigen?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo und wie sie wohnen wollen und der Eingrenzung kleinteiliger, individueller Einzelhausbebauungen zugunsten kompakter Mehrfamilienwohnungen in Innenstadtnähe.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang reduzierter Umweltbeeinträchtigungen mithilfe kompakterer Bauweisen. In Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit sowie aufgrund veränderter Planungsgrundlagen (u.a. Bevölkerungsvorausberechnung 2024) werden die Planflächen im 02. FNP-Entwurf überprüft und in Teilen reduziert. Das betrifft auch potenzielle Wohnbauflächen in den ländlichen Ortsteilen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Luftleitbahnen für Westwinde

Die klimaökologischen Funktionen in Cottbus sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad in den Innenstadtbereichen vorbelastet. Die Belastung wird sich durch den Klimawandel perspektivisch erhöhen (S. 52 Umweltbericht zum FNP). Da der Standort Lausitz-Science-Park NUR unter der Bedingung rechtlich zulässig ist, dass stadtökologische Maßnahmen in die folgenden Planungsebenen eingebunden werden, muss diese Bedingung durch ein Plansymbol im FNP (z. B. "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil") kenntlich dargestellt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, können bzw. sollen laut Baugesetzbuch im FNP dargestellt bzw. gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB). Wie wird die Durchlüftung der Stadt gewährleistet? Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Maßgeblich für die Darstellungen in der 02. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chósebuz sind die zwischenzeitlich eingeleiteten bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, welche die planungsrechtlichen Vorgaben zur Entwicklung des Lausitz Science Parks setzen bzw. setzen werden. Derzeit sind hierzu folgende B-Pläne zu nennen:

- Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ (rechtskräftig)
- Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1 (rechtskräftig)
- Nr. W,N/40,38/117 "Sondergebiet Forschung und Entwicklung" Teilbereich 2 (im Verfahren befindlich)
- N/49/49-3 Kaserne Albert-Zimmermann-Kaserne (CIC) 3. Änderung (im Verfahren befindlich)

Die Darstellungen in der 02. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes werden aus den Ergebnissen bzw. aktuellen Arbeitsständen der Bebauungspläne abgeleitet.

Für den Bereich des Lausitz Science Park (LSP) wurden im Umweltbericht (UB) des 01. FNP-Entwurfes ausführliche Prüfungen und Abstimmungen durchgeführt. Im Ergebnis steht bereits eine sehr deutliche Aussage im Umweltbericht, dass die Belange von Natur und Landschaft nur dann bei diesem Projekt ausreichend Beachtung finden, wenn wesentliche Aspekte stadtökologischen Bauens mit der Planungsrealisierung umgesetzt werden (Kap. 4.7 UB). Zu diesen wesentlichen Aspekten gehören u.a. eine klimagerechte Gebäudestellung und die Berücksichtigung von Luftleitbahnen. In der 3. Änderung des Flächennutzungsplan Cottbus/Chósebuz (rechtswirksam seit 21.06.2025) sind ferner Freiflächen dargestellt, welche auch für Durchlüftung und Frischluftzufuhr dienen. Diese Differenzierung der Flächen fließt in den 02. FNP-Entwurf ein.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kaltluft / Frischluftfunktion nach Versiegelung ausgleichen

Die Schaffung von Grünräumen andernorts als Kompensationsmaßnahme für Versiegelung und Bebauung kann die Aufheizung eines Siedlungsgebietes nicht mildern. Sie ist nur ein Ersatz und wirkt nicht ausgleichend im selben Raum. Die Maßnahme wäre demnach kein Beitrag zum Hitzeschutz beeinträchtigten Wohngebiet.

Wir fordern standardmäßig stadtklimatische Modellierungen bei der Aufstellung von B-Plänen, um die Gesundheit der Stadtbewohner:innen zu gewährleisten (Hitzeschutz).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Der Belang berührt aber nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf Bebauungspläne. Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft und die Beeinträchtigung 'Versiegelung' eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich. In dieser Kaskade sind siedlungs-ökologische Maßnahmen wie z.B Regenwasserbewirtschaftungen oder auch klimaoptimierte Gebäudestellungen am Ort der Versiegelung im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Im Zuge der Planung derartiger Maßnahmen können Untersuchungen zur klimatischen Wirkung von Bauplanungen bis hin zu Klimamodellierungen hilfreich sein. Eine Entscheidung über eine Modellierung ist bedarfsweise für den Einzelfall zu treffen und kann nicht als Standard außerhalb der bestehenden, planungsrechtlichen Regelwerke in einem FNP festgelegt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Kompensationsfläche für Lebensraum mehrerer Vogelarten

Der ehemalige Flugplatz Cottbus stellt durch seine große zusammenhängende Offenlandfläche einen besonderen Lebensraum für viele verschiedene Vogelarten dar. Das Artensterben zahlreicher Tiere, insbesondere Insekten- und Vogelarten, wird durch die Abnahme ihres Lebensraumes verursacht. Wie soll die absehbare Beeinträchtigung dieses Lebensraumes durch Änderung des Offenlandes in ein Bebauungsgebiet ausgeglichen werden?

Das Ostufer des Cottbuser Ostsees würde sich jedenfalls laut Darstellungen als Wald im FNP als ungeeignet erweisen für Bodenbrüter und Vögel des Offenlands, zumal die Flächen unmittelbar vor einem Windkraftpark liegen würde und sich die Tiere dem Lärm und Schlag durch Rotorenblätter aussetzen müssten.

Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...) und Ostsee (DI Wa ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf den ehemaligen Flugplatz Cottbus und die Beeinträchtigungen für eine geplante Sondernutzung eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich.

In dieser Kaskade sind siedlungsökologische Maßnahmen wie z.B Gebäudebegrünungen, intelligente Regenwasserbewirtschaftung, klimaoptimierte Gebäudeanordnung sowie eine Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Auch in Erwartung hoher Konfliktpotenziale mit Bezug zu den Belangen von Natur und Landschaft wird seitens der strategischen Umweltprüfung eine Regelbarkeit der Beeinträchtigungen und eine Ausgleichbarkeit für die Fauna gesehen. Detailregelungen und aktuelle Untersuchungen, insbesondere zur Vogelfauna sind begründet in die nächste Ebene der Genehmigungsverfahren verlegbar. Entsprechend wird eine Planung in die Ausnahmeregelung hinein als statthaft eingeordnet. Zum Bereich im Lausitz Science Park liegen seit dem 26.03.2025 Beschlüsse zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ und auch zum Bebauungsplan Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ vor. In diesen Planverfahren samt Umweltbericht sind die Belange bereits abgewogen worden. Dem Hinweis zum Ostufer des Cottbuser Ostsees wird gefolgt in dem die geplanten Offenlandbereiche gemäß den Abschlussbetriebsplänen auch im FNP in der zweiten Entwurfsfassung nachrichtlich übernommen werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-11 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bauen im Überschwemmungsgebiet

HQ200-Gebiete kennzeichnen Gebiete, in denen nach bisheriger Niederschlagsstatistik etwa alle 200 Jahre ein schweres Hochwasser auftritt. Hochwasserereignisse wie 2002 und 2013 an der Elbe und der Spree oder im Ahrtal 2021 gehen auch an Versicherungsunternehmen nicht spurlos vorbei. Sie wissen genau: angesichts des ungebremsten Klimawandels werden Extremwetterereignisse wie Starkregen immer häufiger. Die Unternehmen betrachten diese Fälle wirtschaftlich. Wohngebäude- oder Elementarschadenversicherungen für Gebäude in erhöhten Risikogebieten sind wesentlich teurer oder mit sehr anspruchsvollen baulichen Auflagen verbunden, die sich Eigentümer:innen kaum leisten würden.

Die zukünftigen Bauherr:innen müssen vor den Risiken gewarnt werden. Besser wäre, die Gebiete von Bebauung frei zu lassen, um dem Hochwasser Raum zu gewähren und weitere Zerstörung zu vermeiden. Sogar der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft fordert ein Bauverbot in Überschwemmungsgebieten. Die Schäden bei Hochwasserereignissen sind individuell sowie gesamtgesellschaftlich enorm: allen voran für Gesundheit und Leben als auch wirtschaftlicher Art.

In HQ200-Gebieten in Anbetracht des Klimawandels Bauland auszuweisen und die Verantwortung den einzelnen Hausbesitzer:innen zu überlassen, ist fahrlässig für die Bewohner:innen sowie alle Anwohner:innen. HQ200-Gebiete gegenwärtig nicht mehr als Bauland auszuweisen ist Verbraucherschutz.

Räumlicher Bezug: SM SO 2, SM W1 4, SN W2 1, SN W2 4, SN W 5, SN W 6, SN GM 5, SN M4

Im Außenbereich wirken zudem kumulative Effekte: der besagte Bodenverbrauch, die Verkehrsinduktion und die ineffiziente Infrastruktur kommen zum Überschwemmungsrisiko dazu. Angesichts all dieser Faktoren ist eine Ausweisung von Bauland im Außenbereich und speziell in HQ200-Bereich aus unserer Sicht unvernünftig und nicht mit den öffentlichen gesundheitlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen vereinbar.

Räumlicher Bezug: Kiekebusch, MA W 1, BR W1 div, SD W 1 2, SD W div, SP W 2, Skadow und Döbbrück

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Innerhalb von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko sind die Bereiche mit einem Hochwasser mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ100) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten. Mit Datum 09.02.2023 wurde der HQ100 – Bereich in Cottbus auch förmlich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. § 78 Abs. 1 WHG verbietet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich (vorbehaltlich der Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne (und äquivalente Satzungen) im Außenbereich. Der FNP weist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete aus.

Das Land Brandenburg weist in seinen Hochwasser- und Risikokarten auch Bereiche aus, die bei einem Extremereignis betroffen sind, bei dem die überschwemmte Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen umfasst (HQ 200extrem). Im Bereich "HQ 200extrem" sind entsprechend § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr.

2WHG Bebauungen unter der Auflage von hochwasserangepassten Bauweisen erlaubnisfähig. Der grundsätzlichen Forderung, Bauflächen innerhalb von HQextrem-Bereichen nicht weiter zu bebauen, kann daher nicht gefolgt werden. Im Blatt 2 des FNP-Entwurfes sind die HQextrem aber bereits nachrichtlich übernommen worden und in der Begründung des FNP wurde darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen entsprechend hochwasserangepasst zu planen und zu bauen ist.

In der 02. FNP-Entwurfsfassung werden jedoch u. a. auch aus Gründen des Hochwasserschutzes die Planflächen DÖ W 1 in Döbbrick sowie MA W 1 in Madlow nicht mehr als Bauflächen dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-12 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ermittlung des Kompensationsbedarfs ohne Betrachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die potenzielle Flächenneuanspruchnahme im FNP wurde ohne Gebrauch des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermittelt. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht baurechtlich nicht zulässig. Es verringert den Kompensationsbedarf rechnerisch, welcher jedoch durch Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Realität höher zu erwarten ist. Wir erwarten, dass für den FNP die Maximalvariante an potenziellem Kompensationsbedarf ermittelt wird. Zur tatsächlichen Eingrenzung des Kompensationsbedarfes könnte die gewünschte Art und das Maß der baulichen Nutzung im FNP explizit dargestellt werden. Räumlicher Bezug: alle Bauflächen im FNP.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes begründet sich in Kenntnis anerkannter Verfahren, die auf der strategischen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bereits die potentiellen Beeinträchtigungsaspekte der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) einschließlich aller dabei zur Anwendung kommender Regelungen, also auch der BauNVO, einordnet und bewertet. Die Hinweise zur Beachtung der BauNVO einschließlich der Einbindung der GRZ und der erlaubten Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen sind somit bereits in die Ermittlungen des Kompensationsbedarfes eingegangen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-13 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kompensationsflächen im Stadtgebiet nicht nachgewiesen

Das Kompensationskonzept (LP Karte 10) im Landschaftsplan für den FNP kann nur im groben Maßstab von 1:10.000 und nur theoretisch ausreichend Kompensationsflächen im Stadtgebiet vorweisen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen ist nicht geklärt (Umweltbericht S. 95f), da sie sich z. B. in Privatbesitz befinden. Die praktische Verfügbarkeit von Kompensationsflächen im Stadtgebiet ist somit nicht sichergestellt. Im Zusammenhang der höher zu erwartenden Flächenneuanspruchnahme durch Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Praxis ist mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen, für den die Verfügbarkeit von ausreichend Kompensationsflächen nicht nachgewiesen ist. Wie viele der Kompensationsflächen im bisherigen Konzept befinden sich in kommunalem Eigentum, gemessen am Gesamtanteil?

Im Kompensationskonzept sind ausschließlich kommunale Flächen und von Privatbesitzer:innen vertraglich zugestandene Flächen aufzuführen. Der Aufbau eines kommunalen Flächenpools wurde bereits im INSEK vor 5 Jahren gefordert (INSEK S. 166). Wir erwarten, dass dessen Erstellung endlich angegangen wird. Räumlicher Bezug: alle Bauflächen im FNP

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verfügbarkeit der Grundstücke auf der Ebene des FNP's nachzuweisen, entspricht weder der gängigen Praxis, noch stünde dies in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und ist somit kein Regelungsinhalt des FNP. Die Verfügbarkeit von Ausgleichs- und Ersatzflächen ist sehr dynamisch und kann mit Eigentümer- und Interessenwechsel variieren. Daneben ist die Behauptung, der Kompensationsbedarf wäre ohne Berücksichtigung der sogenannten "Neben-GRZ" nach § 19 BauNVO zusammengestellt worden, falsch. Mit dem aufgezeigten Kompensationsbedarf wird das Erfordernis für die gesamte Planung des FNP abgedeckt.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sicherstellt. Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern entfaltet der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ nur eine indirekte Wirkung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans richten sich primär an die Verwaltung und Behörden, die die Inhalte im Regelfall bei ihren Planungen und Aufgaben berücksichtigen müssen. Der Flächennutzungsplan ist insoweit ein Planwerk, das Verwaltungen und Behörden bindet, soweit ihr Handeln Auswirkungen auf die Nutzung von Grund und Boden hat. Das bedeutet auch, dass die Bürger(innen) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kein konkretes Baurecht ableiten können. Die dem FNP zugehörige Umweltprüfung muss in ihren strategischen Betrachtungen unabhängig von Flurstücken und Eigentumsverhältnissen aufgestellt werden. Mit dem Kompensationspotenzial wird die grundsätzliche Möglichkeit Ausgleichsflächen zu entwickeln, nachgewiesen.

Die dem Hinweis zugrundeliegende Erfahrung, dass die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf der B-Plan-Ebene oft mit Schwierigkeiten verbunden ist, begründet die Forderung nach einem Flächenpool für die Stadt Cottbus. Dieses Thema hat sich die Stadtverwaltung zu eigen gemacht und arbeitet derzeit am Aufbau eines Flächenpools. Die Verfahren zur Aufstellung dieses Flächenpools und des FNP sind jeweils eigenständig und nicht voneinander abhängig.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-14 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Entwässerungskonzept bei geringem Grundwasserflurabstand

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG)). Die Versickerung vor Ort von gesammeltem Niederschlagswasser ermöglicht eine klimaresiliente Stadt und ist essenziell zur Anreicherung von Grundwasser, zur Wasserversorgung der Pflanzen vor Ort und für die kühlende Funktion des Bodens.

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand (Grundwasserflurabstand) ist in manchen Zonen bereits gering. Zusätzlich kommt es gebietsweise zu einem Anstieg des mittleren höchsten Grundwasserstands in Folge der Flutung des Cottbuser Ostsees (s. zum Landschaftsplan Textkarte Kap. 3.9 Nutzungsänderungen und Karte 2 Wasser). In Bereichen mit geringem Grundwasserflurabstand kann zur Versickerung von gesammeltem Regenwasser die Mindestdicke von 1 m Boden als Filterzone zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand nicht eingehalten werden. Eine Flächenversickerung wäre damit wasserrechtlich nicht möglich (§ 4 (3) BbgVersFreiV).

Das gesammelte Niederschlagswasser müsste demzufolge in der städtischen Kanalisation abtransportiert werden. Eine Bebauung der Bereiche, in denen der Grundwasserflurabstand geringer als 1 m ist, ist konstruktiv anspruchsvoll bis riskant und wasserwirtschaftlich nicht nachhaltig. Aus unserer Sicht sind diese Flächen für eine Bebauung nicht geeignet.

Wie kann in diesen Baugebieten eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet werden? Wie wäre die Leitung des Niederschlagswassers in die Abwasserkanäle mit dem Konzept "Schwammstadt" vereinbar? Räumlicher Bezug: Bauflächen mit weniger als 1 m Grundwasserflurabstand: Kiekebusch, Kahren, Madlow, Ströbitz (Lausitz Science Park), Sielow, Sandow, Döbrick, Skadow, Wilmersdorf

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP widmet sich diesem Thema ausführlich unter der Überschrift "intelligente Regenwasserbewirtschaftung", dem zwei Prämissen vorangestellt sind: 1. Rückhaltung vor Ableitung, 2. Nutzung der Höhenkaskade. Darunter ist zu verstehen, dass zunächst alle Höhen- und Rückhaltepotenziale ausgeschöpft werden, bevor innovative Maßnahmen in der Grundfläche vorgesehen werden. Es fängt also beim Gründach an, kombiniert in Ausgestaltung eines Retentions- oder Einstaudaches, geht über Brauchwassernutzung und Zisternen schließlich zur Grundfläche, die mit Verdunstungsbeeten oder horizontal durchströmten Pflanzenkläranlagen ausgestattet werden können, deren gereinigtes Regenwasser dann in einen Vorfluter geleitet oder versickert werden kann auch ohne 1 m Flurabstand zum GW-Leiter. Der Landschaftsplan visualisiert zudem in Karte 2 "Wasser" u.a. die potenziell betroffenen Bereiche mit geringem Grundwasserflurabstand.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-15a eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Vorsorge an Grünräumen

Das Argument der Stadtentwicklung bzgl. der Vorsorge von Grünräumen lautete: Qualifizierung der Grünräume zählt statt nur die Quantität - wie ist eine höhere Qualität der Grünräume im FNP dargestellt? Eine differenzierte Qualität der Grünräume ist dem FNP bisher nicht zu entnehmen.

Bestimmte Qualitäten können allerdings erst durch eine Mindestfläche erreicht werden. Für Kühlungseffekte ist die Größe und die Pflanzendichte entscheidend. Außerdem helfen wenige dichte, kleine Grünflächen dem Stadtklima insgesamt nicht. Es braucht die Verdunstungskühle der Pflanzen flächendeckend. Die Stadtentwicklung trägt Verantwortung für die Gesundheit der Bewohner:innen und sollte diese ernst nehmen. Hierzu ist bspw. dringend durch mehr Begrünung für den Hitzeschutz gegen "tropische Nächte" vorzusorgen. Unterlassene Klimaanpassung diskriminiert und gefährdet Menschen mit anfälligem Kreislauf, also Kinder, Schwangere, Alte und Vorerkrankte. Hier und da... nimmt die Qualität ab, etwa, wenn Wald oder offenes Grünland in Gartenparzellen umgewidmet werden. Insgesamt nimmt laut Flächenbilanz der Grünanteil im Stadtgebiet ab.

Räumlicher Bezug: Innenstadtbereich

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Qualität der Grünräume ist kein Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan als Fachplan und die nachgeordneten Planungsebenen treffen dazu Aussagen. Weder der FNP noch der Umweltbericht und der Landschaftsplan sprechen sich für eine Verringerung des Grün- und Freiflächenanteiles aus. Freiflächensicherung und qualitative Entwicklung werden vielmehr als gemeinsame Zielsetzung aufgeführt und stehen damit den Ausführungen der Hinweisgeberin nicht entgegen. Quantitativ ist zudem ein Zuwachs der Grün- und Freiflächen um 68 ha gemäß der Bilanz des FNP-Entwurfes zu verzeichnen. Unabhängig davon ist die verallgemeinernde Behauptung, dass "Flächengröße und Pflanzendichte entscheidend für Kühlungseffekte" in der Stadt sei, aber auch nicht zutreffen. Bei der Planung von stadtklimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen kommen erst eine ganze Reihe von Aspekten im Verbund zum Tragen und lassen sich nicht auf vereinfachende Formeln reduzieren. Tatsächlich ist es die Qualität der Grünflächen, die ausschlaggebend ist und dabei "schlägt" der Savannenpark (Wiesen mit überschirmenden Großbäumen) stadtklimatisch den kleinen, dichten Wald im Quartier. Die Fassadenbegrünung verhindert, richtig angeordnet, die Aufheizung der steinernen Stadt bei geringem Grundflächenanteil. Letztendlich ist es der pflanzenverfügbare Wasseranteil, der die Kühlung bewirkt und somit steht dem Regenwassermanagement in der Schwammstadt die oberste Qualitätszuordnung zu. So kann auch im engen Bestandsquartier über Baumgölen ohne zusätzliche Freiflächen der Hitzelast entgegengewirkt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-15b eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Fantastischer "Grüner Ring" (Green Washing)

Die Markierung eines "Grünen Ringes" entlang des Stadtrings im Landschaftsplan und im Blatt 2 des FNP ist weder mit dem aktuellen Zustand noch mit einer absehbaren Entwicklung zu begründen. Unter dem Begriff "Grüner Ring" wird allgemein ein Netzwerk aus (weitläufigen) Grünanlagen verstanden, ein Ort der Naherholung und der Regeneration von natürlichen Funktionen der Schutzgüter. Nichts dergleichen ist hier der Fall. Es ist eine vielbefahrene Straße, die Lärm und Abgase emittiert. In der Info-Veranstaltung zum FNP wurde erklärt, woher die Idee des Grünen Ringes ursprünglich stammt. Die Erinnerung an die Idee eines Grünen Ringes ist vielleicht lobenswert, hat aber nichts mit der vorbereitenden Bauleitplanung für die nächsten 15 Jahre der Stadt Cottbus im Jahr 2024 zu tun. Aus unserer Sicht ist diese Green-Washing-Maßnahme aus dem Plan zu entfernen. Stattdessen fordern wir, dass der FNP eine ernst gemeinte und realistische Entwicklung einer Urbanen Grünen Infrastruktur darstellt. Den Belangen der Klimaanpassung, des Hitzeschutzes, des Schutzes verschiedener Umweltschutzgüter sowie der Naherholung nach sind Flächenkorridore gezielt freizuhalten. Potenzielle Grünverbindungen sind zu stärken oder neue herzustellen, etwa durch Alleen, Gebäudebegrünung und Straßenbegleitgrün. Entsprechende besonderen baulichen Vorkehrungen sind im FNP für die öffentlichen Belange einer klimaresilienten, attraktiven, zukunftsfähigen Stadt dazustellen. Räumlicher Bezug: Pappelallee, Nordring, Stadtring (B169), Bahnschienen, Wilhelm-Külz-Straße (Grüner Ring); gesamtes Innenstadtgebiet für realistischen Grünverbund.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf den Landschaftsplan und den Umweltbericht.

Die historisch begründeten "grünen Ringe" der Stadt Cottbus wurden in der Vergangenheit stadtplanerisch nicht immer in ausreichendem Maße gewürdigt, obwohl dieser Ideenansatz bereits aus den 90-er Jahren stammt und sich seitdem in den gesamtstädtischen Planungen wiederfinden lässt. Zu Zeiten, als die autogerechte Stadt als Leitmotiv noch im Vordergrund stand, wurde gerade der Mittlere grüne Ring (Nordring, Stadtring, Wilhelm-Külz-Straße und Pappelallee) verkehrstechnisch deutlich überprägt. Seit den 90-er Jahren hat aber bereits ein Umdenken eingesetzt, um dieser Straßentrasse die städtebaulich und ökologisch stark trennende Wirkung zumindest zu mindern. So ist es gerade im westlichen Teil des äußeren Grünrings gelungen, z. B. mit der Planung und dem Bau der Pappelallee im Bereich des alten Flugplatzgeländes, großzügigere begleitende Grünräume anzulegen und zu sichern. Auch weiter südlich ist der Anlage von Grünräumen beim Umbau der Straße größere Aufmerksamkeit gewidmet worden. Insofern kann zwar dem Hinweis gefolgt werden, dass die heutige Substanz an diesem zweiten Ring den Namen "grüner Ring" nicht in jedem Fall verdient, aber ohne diesen Ideenansatz hätten auch die deutlichen Verbesserungen beim Ausbau der Straßen sicherlich kaum Einzug in die Planungen gefunden.

Das bedeutet unter heutigen, vermehrt auf die Stadtökologie ausgerichteten Leitbildern jedoch auch, dass der Gedanke der grünen Ringe weiteres Planungsziel bleiben muss, um beim Ausbau weiterer Straßenabschnitte sowie bei angrenzenden Flächenplanungen diesem Ideenansatz Rechnung tragen zu müssen..

Im Landschaftsplan wird deshalb das historische Motiv aufgegriffen und als Entwicklungsziel die Prüfung einer grüneren Perspektive angeregt. Im Umweltbericht wird ein entsprechender Hinweis gegeben. So können auch konkrete Vorhaben, z.B. die Norderweiterung des Blechen-Carrés oder auch

der Rahmenplan Stadtfeld im Zusammenhang mit einer grundsätzlichen Zielsetzung des Erhalts sowie der Entwicklung der "Grünen Ringe" diskutiert werden.

Das bedeutet unter heutigen, vermehrt auf die Stadtökologie ausgerichteten Leitbildern jedoch auch, dass der Gedanke der grünen Ringe weiteres Planungsziel bleiben muss, um beim Ausbau weiterer Straßenabschnitte sowie bei angrenzenden Flächenplanungen diesem Ideenansatz Rechnung tragen zu müssen..

Im Landschaftsplan wird deshalb das historische Motiv aufgegriffen und als Entwicklungsziel die Prüfung einer grüneren Perspektive angeregt. Im Umweltbericht wird ein entsprechender Hinweis gegeben. So können auch konkrete Vorhaben, z.B. die Norderweiterung des Blechen-Carrés oder auch der Rahmenplan Stadtfeld im Zusammenhang mit einer grundsätzlichen Zielsetzung des Erhalts sowie der Entwicklung der "Grünen Ringe" diskutiert werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-16 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Freiraumversorgung Ströbitz / Viehmarkt

In Ströbitz besteht bereits eine Unterversorgung an wohnnahen Freiräumen (INSEK Cottbus S.83). Wir befürworten die Innenentwicklung, jedoch ist zunächst das Defizit an Freiräumen zu begleichen, bevor neue Wohnbebauung geschaffen wird, die den Bedarf erhöhen und das Defizit somit verschärfen würde.

Vor diesem Hintergrund sind Freiraumpotenziale im Bestand zu sichern und als begrünte Erholungsräume zu qualifizieren für die gesamte Gesellschaft und insbesondere Familien mit Kindern. Räumlicher Bezug: Ströbitz, Viehmarkt (ST M5)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Text in der FNP Begründung wird an die Aussagen des Landschaftsplanes angeglichen. Demnach hat die rechnerische Herleitung der Grün- und Freiflächenversorgung für Cottbus gezeigt, dass ein sehr großer Teil der Wohngebiete mit ausreichend Freiflächen versorgt ist. Lediglich Teile von Wohnsiedlungen werden als „unterversorgt“ bezeichnet. Oft befinden sich diese Teile der Wohnsiedlungen allerdings am Rand zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldgebieten, sodass eine reale Unterversorgung mit Grün- und Freiflächen ausgeschlossen werden kann. Die Grün- und Freiflächenversorgung der Stadtteile ist keine originäre Aufgabe des Landschaftsplanes, sondern erfolgt auf der Ebene der sektoralen Bereichsentwicklung. Die Aufnahme von Bauflächen in den FNP bedeutet, dass im Zuge der nachrangigen Planungen neben den Gebäuden sowohl Spielplätze als auch erholungswirksame Grün- und Freiflächen vorzusehen sind. Insgesamt gesehen, ist Cottbus eine grüne Stadt mit ausreichender Freiflächenversorgung.

Der Viehmarkt ist derzeit eine teilversiegelte Brachfläche, die temporär für Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt wird. Der Viehmarkt ist keine klassische Grün- und Freifläche. Perspektivisch soll der Viehmarkt im Zuge der Innenentwicklung baulich genutzt werden. Dabei wird die Ausgestaltung des dort neu zu schaffenden wohnungsnahen Grünraumes entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen etwaiger Bebauungsplanverfahren, ggf. eines städtebaulichen Wettbewerbs oder auch auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen werden dazu entsprechende Regelungen erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-17 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Umwandlung von natürlichen Böden in Kleingartenanlagen

Grundsätzlich befürworten wir die Schaffung von Grünräumen in der Stadt. Jedoch ist die Umwandlung von Wald-/Forst-, Landwirtschaftsflächen und Grünland in Kleingartenanlagen eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials der Flächen. Das kritisieren wir. Kleingartenanlagen sind zwar nur geringfügig bebaut und meist strukturreich bepflanzt, doch der gesamtgesellschaftliche Nutzen und das ökologische Potenzial einer landwirtschaftlichen Fläche sowie einer Waldfläche ist bedeutsam. Dieses Potenzial wird durch die baulichen Infrastrukturen, anthropogene Überprägung und Einfriedung zerstört. Das Gebiet stellt eine Vorstufe dar für eine spätere Bebauung ("Nachverdichtung"). Paragraph 1a des Baugesetzbuches sagt: "Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden \[...\]."

Die Umwandlung von Wald oder landwirtschaftlich genutzten Flächen in anthropogen geprägte Räume (Kleingartenanlagen) halten wir für nicht notwendig und sogar kontraproduktiv im Kontext des Klimaschutzes und Schwundes an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Im Sinne des Klimaschutz sollten landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen stattdessen ökologisch bewirtschaftet werden. Räumlicher Bezug: DI Gr 9, ME Gr 3, WI Gr 2, ST Gr 3

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In der Karte 3, Grün- und Freiflächen und der Karte 1, Übersicht der Planflächen zum Umweltbericht des FNPs sind die Planungen aufgeführt. Es handelt sich um 7 Standorte:

DI Gr 9 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Frischwiesen/ Frischweiden)

ME Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

SM Gr 1 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Grünlandbrache frischer Standorte)

SP Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche)

SP Gr 5 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Grünlandbrachen frischer Standorte und Vorwald)

ST Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Acker)

WI Gr 2 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

Von der Darstellung von SP GR 3 und SP GR 5 als KGA-Ersatzstandorte wird im 02. FNP-Entwurf Abstand genommen.

Ein anthropogen gekennzeichnete, landwirtschaftlich genutzter Boden wird häufig durch Winderosion, agrochemische Hilfsstoffe (Kunstdünger, Pflanzenschutzmittel) und schweres Gerät (Bodenverdichtung) beeinträchtigt. Dieser wird aus der permanenten Umbruchsnutzung genommen und einer wesentlich schonenderen Bodennutzung mit Einzelbearbeitung für Kleingärtner überführt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1127-18 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Grüne Erholungsräume rund um CTK-Campus

Die Ausweisung von Baugebieten im Umfeld des Carl-Thiem-Klinikum verringert das Angebot an Erholungsräumen für die Pausen zahlreicher Mitarbeiter:innen der Klinik. In Betrachtung der angestrebten Bautätigkeiten des Carl-Thiem-Klinikums (CTK) in Bezug auf das entstehende Innovationszentrum Universitätsmedizin Cottbus (IUC) werden sich die frei- und naturnahen Räume auf dem Gelände des CTK's drastisch reduzieren. Mit der Ausweisung der sich in direkter Umgebung befindlichen Flächen als Wohnbauflächen entlang des Prior- Grabens wird es zu einer verstärkten Versiegelung und Privatisierung kliniknaher Erholungsräume kommen. Die Relevanz von naturnahen Räumen in der medizinischen Praxis hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Kliniknahe Grünräume bieten nicht nur eine ästhetisch Ansprechende Umgebung, sondern leisten nachweislich einen enormen Beitrag zur psychische und physische Gesundheit und können sich Unterstützend auf den Genesungsprozess auswirken. Studien haben gezeigt, dass Patienten, die Zugang zu naturnahen Freiräumen haben, oft kürzere Krankenhausaufenthalte haben und weniger Komplikationen erleiden. Die Bedeutung von Freiräumen in der Natur erstreckt sich auch auf das medizinische Personal. Ärzte, Pflegepersonal und weitere Mitarbeiter:innen im Gesundheitswesen stehen oft unter großem Stress und Belastungen. Attraktive Grünräume in unmittelbarer Umgebung des Klinikums bieten den Fachkräften die Möglichkeit, sich in ihren Pausen zu erholen. Der Aufenthalt in der Natur kann maßgeblich zur Pflege der psychischen Gesundheit beitragen, was sich letztlich positiv auf die Qualität der Patientenversorgung auswirkt. Dies wird auch den künftigen Studierenden in Anbetracht ihrer akademischen Leistungsfähigkeit zugutekommen. Die Integration von naturnahen Freiräumen in direkter räumlicher Korrelation zu medizinischer Einrichtung und das Herrichten von niederschweligen Angeboten zur körperlichen Aktivität entlang des Prior- Grabens können Akteure im Gesundheitswesen in einer ganzheitliche Gesundheitsversorgung unterstützen und gleichzeitig präventive Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Gesundheit ergreifen. Die Etablierung einer gemeinwohlorientierten und öffentlichen Nutzung der Flächen am Prior- Graben ist ein wichtiger Baustein zu einer gerechten und inklusiven Stadtentwicklung und für uns unerlässlich. Räumlicher Bezug: SV W2

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Neugründung der Medizinischen Universität Lausitz – Carl-Thiem ist eines der zentralen Strukturwandelprojekte der Lausitz. Es sichert die zukünftige medizinische Versorgung und Daseinsvorsorge in der Region. Mit der Entwicklung des Campus am Standort des bisherigen Klinikums wird natürlich auch eine gewisse Verdichtung der baulichen Strukturen einhergehen. Dies erfolgt jedoch auch über die Konversion von bereits versiegelten Flächen (bspw. Parkplätzen). Im Arbeitsstand des Rahmenplans des MUL-CT werden zudem Grün- und Freiflächen als fester Bestandteil der Planung verstanden. Demnach sollen zwei großzügige Grünanlagen – der nördlich gelegene Patientengarten und der südlich gelegene studentische Campus – als Erholungsflächen für Patientinnen und Patienten, Angehörige, Mitarbeitende sowie Studierende und Lernende entwickelt werden. Weiterhin sind zwei Grünachsen mit einer Nord-Süd Ausrichtung innerhalb des Gebietes geplant. Die neu geplanten Gebäude sollen überwiegend mit einer Dach- und teilweise mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" im FNP ermöglicht die

Entwicklung dieser Grünflächen. Die qualitative Ausgestaltung von Grünflächen ist jedoch kein Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entlang der Welzower Straße wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich geregelt. Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße" (Spremlberger Vorstadt), sowie zur parallelen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, wurde am 31.05.2023 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die öffentliche Durchgängigkeit vom Klinikum zur Priorgraben bzw. den Sachsendorfer Wiesen wird im Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert. Die Verfahren laufen entsprechend unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1128-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut dem FNP ist mein Wohngrundstück(Döbbricker Strasse 16E 03055 Cottbus) dann Waldgebiet.

Als ich das Grundstück kaufte, wurde mir zugesichert das es sich um Bauland handelt.

Da ich vorhabe das zu bebauen, lege ich hiermit Einspruch gegen den FNP in der jetzigen Form ein.

Viele Grüße

XXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), welcher gemäß Baugesetzbuch vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Darstellung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich weiterhin kein städtebauliches Ziel. Auch im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan Cottbus ist die benannte Fläche entsprechend (seit 2003) als Wald bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im 01. FNP-Entwurf und unverändert im 02. FNP-Entwurf erfolgt die Darstellung als Waldfläche.

Generalisierung des FNP: Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV § 1) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Unter Beachtung der Größe des Stadtterritoriums werden im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz entsprechend nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mehr als 0,5 ha dargestellt. Der Maßstab des FNP Cottbus/Chóśebuz beträgt 1 zu 20.000. Auf Grund seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt, sind die Darstellungen in einem FNP auch nicht parzellenscharf.

Bestandsschutz: Für die bestehenden, bereits genehmigten Nutzungen gibt es einen Bestandsschutz, so dass erst bei Änderung der Bedarfsanforderungen eine Umnutzung zum Tragen kommen würde. Damit der Bestandsschutz gilt, müssen verschiedene Faktoren vorliegen: 1. Es muss eine rechtmäßige Baugenehmigung existieren.

2. Die bauliche Anlage kann funktionsgerecht benutzt werden.

3. Die bauliche Anlage muss aktiv benutzt werden. Sofern es sich um eine leerstehende Anlage handelt, greift der Bestandsschutz nicht. Allerdings verliert eine Gebäude nicht direkt seinen Bestandsschutz nur weil es mehrere Wochen leer steht. Erst ab einer längeren Zeitspanne erlischt der Bestandsschutz.

Wertminderung: Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) besitzen vorbereitenden Charakter und entfalten keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Eine Änderung der Darstellungen – beispielsweise von Baufläche zu Grün- Freifläche – stellt keine enteignungsgleiche Maßnahme dar und begründet weder Entschädigungsansprüche noch führt sie zu einer unmittelbaren Wertminderung des Grundstücks. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) entsteht eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage. Auch dieser begründet allein keine Bebaubarkeit, sondern setzt lediglich den rechtlichen Rahmen für eine mögliche Nutzung. Da der FNP keine unmittelbare

Auswirkung auf das Eigentum hat und keine planungsrechtlichen Ansprüche vermittelt, wirkt sich eine Änderung seiner Darstellung grundsätzlich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus Stellung nehmen.

In besonderem Maße möchte ich hierbei die Ausweisung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen am Rande der Stadt kritisieren, die eine Ausweitung der Bebauung über das aktuelle Maß hinaus bedeuten. Bei der weiteren Bebauung soll sich auf Lückenschlüsse und Mehrfamilienhäuser konzentriert werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser am Stadtrand führt dazu, dass Siedlungsflächen mit hohem Versiegelungsgrad noch weiter in Naturräume eingreifen als bisher. Mit Blick auf die gestiegenen Baukosten ist der Bedarf an Wohneinheiten in Einfamilienhäusern durch die Stadt neu zu evaluieren. Einfamilienhäuser sind die umweltschädlichste Form der Wohnbebauung. Wo möglich, sollen sie durch Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrgenerationen Häuser ersetzt werden. Daraus würde sich ein geringerer Flächenbedarf ergeben, der im FNP berücksichtigt werden muss. Durch die aktuellen, auf Einfamilienhäuser ausgerichteten Pläne werden die Interessen von einigen wenigen, in Einfamilienhäusern zu wohnen über die Interessen der Allgemeinheit an einer intakten Umwelt gestellt. Auch das Interesse der Bewohner der betroffenen Ortsteile an einem Erhalt der dörflichen Siedlungsstruktur wird vernachlässigt. Die betroffenen Flächen befinden sich oft fernab von sozialer Infrastruktur. Dies stellt einen Zielkonflikt mit der "Stadt der kurzen Wege" dar und erhöht massiv das Verkehrsaufkommen, insbesondere des motorisierten Individualverkehrs. Auch dem Ziel von Cottbus als "Schwammstadt" steht die massive Versiegelung durch Einfamilienhäuser entgegen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der planungsrechtliche Innen- und Außenbereich kann in Cottbus/Chósebuz nur für konkrete Einzelfälle abgegrenzt werden. Eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt in der Stadt Cottbus/Chósebuz bislang nicht vor. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass im FNP-Entwurf höchstens 60 % der Wohnbauflächen für Stadterweiterung bzw. Neuausweisungen veranschlagt sind. Damit werden vor allem die großen städtebaulichen Zielstellungen insbesondere mit der Entwicklung hin zum Cottbuser Ostsee abgebildet. Demgegenüber stehen jedoch auch mindestens 40 % der Wohnbauflächenpotenziale, die durchaus auf bestehenden Bauflächen oder durch Umnutzungen realisiert werden können. Hierfür wurden im Rahmen der FNP-Erstellung erstmals die Grundlagen für ein Baulandkataster (§ 200 BauGB) geschaffen und auch geeignete Flächen für eine Reaktivierung (ehemalige Stadtumbauflächen) als auch Flächen für Umnutzung (Konversion) in Betracht gezogen. Der FNP-Entwurf hat also einen mindestens ebenso großen Fokus auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Innenentwicklungsmöglichkeiten gelegt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes also durchaus Rechnung getragen. Der Umweltbericht hat zudem nachgewiesen, dass die damit ggf. zusammenhängenden Eingriffe innerhalb des Stadtgebietes quantitativ kompensiert werden können.

Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen. Erfahrungsgemäß werden von den im FNP dargestellten Bauflächen nur in

Teilen realisiert. In der Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 wird von ca. 60 % Realisierungshorizont bis zum Jahr 2040 ausgegangen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Ich möchte darauf hinweisen, dass auch ich anerkenne, dass ein gewisses Maß an neuen Einfamilienhäusern notwendig ist. Ich habe mir auch Flächen angesehen, welche ich nicht kritisieren werde, da es sich um sinnvolle Lückenschlüsse oder unterstützenswerte Stadtentwicklung hin zum Cottbuser Ostsee handelt.

Zu folgenden Flächen möchte ich konkret Stellung nehmen:

Dissenchener Hauptstraße 5-10 (DI M 1):

Eine moderne Bebauung kann sich nicht in das historisch gewachsene Dorfbild einfügen. Die Bebauung ist aus den oben genannten Gründen sowie anhand der Argumente aus dem Umweltbericht abzulehnen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Fläche wird insbesondere aufgrund der schützenswerten Funktionen (z. B. Boden), aus denen die Einstufung als Dissensfläche resultierte sowie aufgrund der behördlichen Rückmeldungen aus der Offenlage in der 2. Flächennutzungsplan-Entwurfsfassung nicht mehr als Baufläche dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Welzower Straße (SV W 2)

An dieser Stelle lehne ich eine Wohnbebauung kategorisch ab. Grund hierfür ist die besondere Lage am Rande der Sachsendorfer Wiesen. Hier sollen Einfamilienhäuser direkt am Rand eines Landschaftsschutzgebiets errichtet werden. Die Sachsendorfer Wiesen sind wichtiges Kaltluftentwicklungsgebiet für die Stadt. Durch eine Bebauung wird der Fluss dieser Kaltluft in die Stadt beeinträchtigt. Im Hinblick auf die notwendige Bebauung für die Umwandlung des CTK zum Uniklinikum wird der Erhalt des aktuellen Zustands am Priorgraben umso wichtiger. In den nächsten Jahrzehnten werden extreme Hitzeperioden zunehmen. Durch diese sterben auch in Deutschland immer wieder Menschen. Kälteentwicklungsflächen wie die Sachsendorfer Wiesen schaffen wichtige Abhilfe in diesen Hitzeperioden. Die gleichzeitige großflächige Versiegelung für Uniklinik und Einfamilienhäuser auf kleinem Raum ist ebenfalls abzulehnen.

Des Weiteren spricht die Lage im HQ200-Gebiet ebenso gegen eine Bebauung wie die Tatsache, dass damit die aktuelle Nutzung als Kleingartenanlage zur Naherholung verloren geht.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entlang der Welzower Straße wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich geregelt. Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße" (Spremlberger Vorstadt), sowie zur parallelen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, wurde am 31.05.2023 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Verfahren laufen entsprechend unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen zu berücksichtigen.

Die Neugründung der Medizinischen Universität Lausitz - XXXXXXXXXX ist eines der zentralen Strukturwandelprojekte der Lausitz. Es sichert die zukünftige medizinische Versorgung und Daseinsvorsorge in der Region. Mit der Entwicklung des Campus am Standort des bisherigen Klinikums wird natürlich auch eine gewisse Verdichtung der baulichen Strukturen einhergehen. Dies erfolgt jedoch auch über die Konversion von bereits versiegelten Flächen (bspw. Parkplätzen).

Im Arbeitsstand des Rahmenplans des MUL-CT werden zudem Grün- und Freiflächen als fester Bestandteil der Planung verstanden. Demnach sollen zwei großzügige Grünanlagen – der nördlich gelegene Patientengarten und der südlich gelegene studentische Campus – als Erholungsflächen für Patientinnen und Patienten, Angehörige, Mitarbeitende sowie Studierende und Lernende entwickelt werden. Weiterhin sind zwei Grünachsen mit einer Nord-Süd Ausrichtung innerhalb des Gebietes geplant. Die neu geplanten Gebäude sollen überwiegend mit einer Dach- und teilweise mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" im FNP ermöglicht die Entwicklung dieser Grünflächen. Die qualitative Ausgestaltung von Grünflächen ist jedoch kein Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Eine Wohnbebauung der Kollwitzer Straße westlich der Total-Tankstelle über das aktuelle Maß hinaus ist ebenfalls abzulehnen. Während ich keine Einwände gegen die Verwendung der Flächen als Kleingartenanlage (Ausgleich Bahnwerk) habe, sollte auch an dieser Stelle von Wohnbebauung abgesehen werden, da es eine Ausweitung der Stadtgebiets und eine zusätzliche Versiegelung bedeuten würde. Die Argumente gegen Einfamilienhäuser sind auf diese Fläche entsprechend anzuwenden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Für den benannten Bereich befindet sich derzeit ein Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren:

– Bebauungsplan „Kolkwitzer Straße Süd“ (Nr. W/50/126; Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2022).

Das Planverfahren verfolgt das Entwicklungsziel der Ausweisung von Wohnbauflächen. An dieser städtebaulichen Entwicklungsabsicht wird festgehalten, um dem infolge des Strukturwandels gestiegenen Wohnraumbedarf angemessen Rechnung zu tragen. Die Verfahren läuft entsprechend unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Entsprechend des Umweltberichtes sollte die Wohnbaufläche "Alte Wiesen" (DÖ W 1) nicht als Baufläche ausgewiesen werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040 hat für den Ortsteil Döbbrick im Bestfall eine Stabilisierung der Bevölkerung auf heutigem Niveau prognostiziert. Dass bedeutet, dass selbst für das positivste Szenario der Bevölkerungsentwicklung "Boomtown", welches für die Bilanzierung des 2. Entwurfes des Flächennutzungsplanes Cottbus herangezogen wird, keine nennenswerten Wachstumseffekte im Ortsteil selbst zu verzeichnen sein werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Überprüfung der im 1. FNP-Entwurf dargestellten Wohnbauflächen.

Aufgrund der räumlichen Lage im HW-Risikogebiet HQextrem, der Retentionsfunktion des Waldes, der Inanspruchnahme hochwertiger Böden sowie durch die von einer Bebauung potenziell hervorgerufenen kumulativen Effekte wurde die Fläche als nicht als konsensfähig und konfliktreich eingestuft. Aus diesen Gründen wird die Fläche im 2. FNP-Entwurf dem Bestand entsprechend als landwirtschaftliche Fläche und anteilig Wald dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Entsprechend des Umweltberichtes sollte die Wohnbaufläche "Priorstraße" (MA W 1) nicht als Baufläche ausgewiesen werden.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Um die Flächenbedarfe für den Wohnungsbau im ersten Flächennutzungsplan-Entwurf (FNP) absichern zu können, welche aus einem Bevölkerungswachstum auf 115.000 Einwohner resultierte (Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus von 2017), wurden u. a. bereits im Umweltbericht besonders kritisch bewertete Standorte in die Flächennutzungsplanung mit aufgenommen. Bei der Herausarbeitung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Verbindung mit Zielkonflikten zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und Belangen von Natur und Landschaft wurden bereits Planflächen mit baulichen Vorhaben herausgefiltert, die bei hohem Konfliktpotenzial einer gesonderten Einzelbetrachtung unterzogen wurden (vgl. Kap.5.4 Umweltbericht). Im Umweltbericht wurde diese Fläche bereits als „Dissensfläche“ eingestuft. Dissensflächen sind einzelne Planflächen mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial.

Mit der in 2024 erfolgten Bevölkerungsvorausberechnung muss aktuell davon ausgegangen werden, dass weniger Wohnbauflächen benötigt werden. Es ist von einem verminderten Bedarf von ca. 4.400 Einwohnern auszugehen.

Aufgrund dessen wurden alle Flächenpotenziale nochmals auf den Prüfstand gestellt, vor allem die, welche bereits im Vorfeld als kritisch betrachtet wurden.

Da die potenzielle Wohnbaufläche in Madlow zu diesen kritischen Flächen gehört, wurde auch diese Fläche nochmals auf ihre Notwendigkeit überprüft. Wertgebend und gegenüber einer baulichen Nutzung empfindliche Parameter sind hierbei: Grünlandstandort, standorttypische Gehölzsäume an Gewässern (§ 30- Biotop), Böden feuchter Standorte mit Vega-Gley, Moor- und Auenböden, geringe Grundwasserflurabstände, Kaltluftentstehungsgebiet, Teilgebiet des Spreeauenraumes mit hohem Landschaftsbildwert und guter Erholungseignung. Die Fläche wird aufgrund der räumlichen Lage im HW-Risikogebiet HQextrem, der Retentionsfunktion sowie durch die von einer Bebauung potenziell hervorgerufenen kumulativen Effekte als nicht konsensfähig eingestuft. Landesplanerisch befindet sich das Plangebiet innerhalb der Gebietskulisse des Freiraumverbundes als flächenbezogene Festsetzung nach Festlegungskarte des LEP HR. Es besteht daher auch ein Zielwiderspruch zu Ziel Z 6.2 LEP HR.

Zudem hat die Darstellung der potenziellen Wohnbaufläche im 1. FNP-Entwurf zu großem Widerstand in der Bevölkerung wie auch bei verschiedenen Trägern öffentlicher Belange geführt.

Aus diesen vielfältigen Gründen wird im 2. FNP-Entwurf auf die Darstellung einer Wohnbaufläche verzichtet und die Fläche wieder dem Bestand entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grün- und Freifläche dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

In meinem ehemaligen Heimatortsteil Sielow sind einige aktuelle Waldflächen für Wohnbebauung vorgesehen. Die straßenbegleitende Fläche nordöstlich des Sielower Waldwegs möchte ich zuerst betrachten. Auch hier soll im Außenbereich die besiedelte Fläche mit Einfamilienhäusern nach außen hin erweitert werden. Die Abholzung von Waldflächen zugunsten von Einfamilienhäusern sehe ich sehr kritisch, da auch hier eine Ausweitung des versiegelten Bereichs zugunsten der umweltschädlichsten Wohnform vorgenommen wird. Ich selber habe 150 m Luftlinie entfernt von dieser Fläche gewohnt und habe sie regelmäßig für Spaziergänge mit meiner Familie genutzt, ebenso wie viele andere Bewohner der nahegelegenen Häuser. Als meine kleine Schwester im Kindergartenalter war, war genau hier der Ausgangspunkt für gemeinsame Erkundungstouren und gemeinsames Spiel im Wald. Wie kaum ein anderer bin ich mir über die Bedeutung dieser Fläche für die Naherholung bewusst, möge sie auf dem Plan auch noch so klein erscheinen. Hier ist von einer Bebauung abzusehen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Wald zwischen Sielower Waldweg und Cottbuser Straße ist entsprechend der Klassifizierung nach Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg als Erholungs- sowie lokaler Klimaschutzwald zu betrachten. Damit unterliegt der Wald an dieser Stelle einem besonderen Schutz gegenüber anderweitigen Nutzungsinteressen. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können. Zudem liegt mit dem Waldkonzept Sielow (Beschlussnr. VII-001-25/01 vom 28.02.2001) eine kommunalpolitische Entwicklungskonzeption zum weitestgehenden Erhalt dieser Waldfläche vor. Ein Änderungsbeschluss für dieses Konzept liegt bislang nicht vor.

Die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt in der 02. FNP-Entwurfssfassung aufgrund der o.g. Gründe und in Abstimmung mit dem Forstamt Spree Neiße daher nördlich des Flurstückes 1889 nur straßenbegleitend östlich entlang des Sielower Waldweges bis auf Höhe des Flurstücks 693. Die Darstellung der Wohnbaufläche nördlich des Eschenweges entfällt. Hier wird dem Walderhalt in Abstimmung mit dem Forstamt zukünftig Vorrang eingeräumt.

Für das Flurstück 1889 besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ (Sielow) sowie für die parallele Änderung des rechtswirksamen FNP Cottbus. In diesen Verfahren wird geprüft, ob für das Flurstück 1889 auch eine vollflächige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Der Vorentwurf dazu wurde 2025 veröffentlicht. Entsprechend dieses Verfahrensstandes erfolgt die Darstellung im 02. FNP-Entwurf.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Im Bereich zwischen Sielower Waldweg und Cottbuser Straße ist aus den selben Gründen eine Bebauung über den aktuellen Zustand hinaus zu unterlassen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Abgesehen vom Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Wohnen am Sielower Waldweg“ liegt gemäß des Waldkonzepts Sielow (Beschlussnr. VII-001-25/01 vom 28.02.2001) eine kommunalpolitische Entwicklungskonzeption zum weitestgehenden Erhalt dieser Waldfläche aber auch zu dort vorhandenen Baupotentialen vor. Diese spiegelt sich bereits im 01. FNP-Entwurf wieder. Ein Änderungsbeschluss für dieses Konzept liegt bislang nicht vor. Die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt in der 02. FNP-Entwurfsfassung aufgrund der o.g. Gründe und in Abstimmung mit dem Forstamt Spree Neiße daher nördlich des Flurstückes 1889 nur straßenbegleitend östlich entlang des Sielower Waldweges bis auf Höhe des Flurstücks 693. Die Darstellung der Wohnbaufläche nördlich des Eschenweges entfällt. Hier wird dem Walderhalt in Abstimmung mit dem Forstamt zukünftig Vorrang eingeräumt.

Für das Flurstück 1889 besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ (Sielow) sowie für die parallele Änderung des rechtswirksamen FNP Cottbus. In diesen Verfahren wird geprüft, ob für das Flurstück 1889 auch eine vollflächige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Der Vorentwurf dazu wurde 2025 veröffentlicht. Entsprechend dieses Verfahrensstandes erfolgt die Darstellung im 02. FNP-Entwurf.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Im Bereich Striesower Straße soll ausschließlich eine straßenbegleitende Bebauung auf der südwestlichen Straßenseite geplant werden. Eine Bebauung in zweiter Reihe und auf der nordöstlichen Seite sind abzulehnen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am alten Spreewaldbahnhof" der Gemeinde Sielow aus dem Jahr 1993 sah ursprünglich die Entwicklung von 300 bis 400 Wohneinheiten vor.

Am 28.04.2021 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel war die Reduzierung der dortigen Wohnbaupotentiale zugunsten einer ortsbildverträglichen Entwicklung. Bis Ergebnisse aus diesem Verfahren vorliegen, verbleiben die Darstellungen des 01. FNP-Entwurfs, die bereits eine entsprechende Reduzierung der Wohnbauflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Am alten Spreewaldbahnhof" beinhalten.

Die straßenbegleitende Bebauung östlich der Striesower Straße ist in südlicher Fortführung der angedachten Wohnbebauung vom gegenwärtigen Garagenstandort aus städtebaulich durchaus sinnvoll. Eine beidseitige Bebauung einer innerhalb der Ortslage befindlichen Straße ist auch wirtschaftlich sinnvoll, zumal die Striesower Straße ohnehin erstmalig hergestellt werden muss, um weitere Wohnraumbedarfe in diesem Bereich zulassen zu können. Die angrenzende Bebauung am M.-Riese-Weg wurde bereits im Ortsteilentwicklungskonzept (2017) dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1129-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Gleiches gilt für die Waldfläche nördlich des Gulbener Wegs.

Mit freundlichen Grüßen,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Insbesondere in Korrespondenz mit den unmittelbar angrenzenden Planflächen handelt es sich hier um eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der Ortslage Sielow. Mit Stellungnahme des Forstamtes Spree Neiße vom 15.03.2024 zum 01. FNP-Entwurf wurde der Stadt Cottbus/Chósebus zudem mitgeteilt, dass dieser Bauflächendarstellung Gulbener Weg/Striesower Straße mit den Waldfunktionen Erholungswald und Klimaschutzwald als forstrechtliche Einzelfallentscheidung für eine straßenbegleitende Bebauung zugestimmt wird. Im Ergebnis wird die straßenbegleitende Planfläche auch im 02. FNP-Entwurf weiterhin dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der sich stetig zuspitzenden Klimakatastrophe und deren Auswirkungen auf Mensch und Natur ist es gerade jetzt wichtig, Bedarfe und Entwicklungspfade genau zu überdenken. Neubau und Flächenneuanspruchnahme müssen kritisch hinterfragt werden, ebenso der Umgang mit allen Ressourcen. Der Strukturwandel ist kein Freischein, alle sozialen und ökologischen Schätze hinter wirtschaftliche Interessen zu stellen. Im Gegenteil: gerade den StrukturWANDELprozess sollten wir in Cottbus zur Förderung einer ökologisch und sozial nachhaltigen Stadt- und Raumplanung nutzen. Sie ist ein Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel, denn der Gebäude- und Verkehrssektor zählen zu den maßgeblichen Verursachern von Klima-, respektive Umweltschäden. Dieses chancenreiche Zeitfenster ist für ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen zu nutzen, welche i. d. R. gegenüber wirtschaftlichen Interessen vernachlässigt werden.

Ein Flächennutzungsplan wird für eine Gültigkeit von mehreren Jahrzehnten beschlossen. Er erzeugt starke Pfadabhängigkeiten, die unsere zukünftigen Möglichkeiten zur Mobilitätswende, nachhaltiger Bodennutzung und Anpassung an den Klimawandel stark beschränken. In der Bauwende liegt eine große Chance für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf folgende Kritikpunkte bezüglich des Entwurfs des Flächennutzungsplan hinweisen und auf eine zeitgemäße und konsequente Abwägung zum Schutz von Klima, Umwelt und Ressourcen drängen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bodenverbrauch durch Baugebiete im Außenbereich

Obwohl in der Begründung zum FNP das "Primat der Innenentwicklung" wiederholend gepredigt wird, befinden sich im FNP tatsächlich 60 % der neuen Wohnbauflächen im Außenbereich und überwiegend auf heutigen Landwirtschafts- und Waldflächen. Die Zersiedelung der Landschaft wird weiter befördert. Das würde wertvolle Bodenfunktionen für Jahrtausende nicht kompensierbar zerstören. Frei- und Waldflächen sowie der natürlich gewachsene Boden werden für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrung, Frischluft, Kaltluft, Grundwasser und Erholungsräumen benötigt und sind essentiell für ein stabiles Ökosystem. Wanderkorridore und zusammenhängende Lebensräume müssen für den Erhalt der Artenvielfalt konserviert werden.

Der enormen Flächenneuanspruchnahme insbesondere im Außenbereich stehen aus unserer Sicht die öffentlichen Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten und Grundwasser entgegen. Diese Entwicklung widerspricht dem eigens durch die Stadt gesetzten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", welches mehrfach in der Begründung zum FNP (S. 22, 42, 44, 87, 177) sowie im INSEK 2035 (S. 83, 104, 115) beschlossen wurde. Der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche ist gesetzlich festgeschrieben in § 1a Absatz 2 im Baugesetzbuch sowie in § 2 Absatz 2 Satz 2 und 6 im Raumordnungsgesetz, doch wird angesichts der faktisch hohen potenziellen Flächenneuanspruchnahme im FNP für Cottbus nicht berücksichtigt. Außerdem widerspricht die Ausweisung zahlreicher Wohngebiete im Außenbereich dem angeblichen Fokus auf die Entwicklung der Ostseeachse.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der planungsrechtliche Innen- und Außenbereich kann in Cottbus/Chóśebuz nur für konkrete Einzelfälle abgegrenzt werden. Eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt in der Stadt Cottbus/Chóśebuz bislang nicht vor. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass im FNP-Entwurf höchstens 60 % der Wohnbauflächen für Stadterweiterung bzw. Neuausweisungen veranschlagt sind. Damit werden vor allem die großen städtebaulichen Zielstellungen insbesondere mit der Entwicklung hin zum Cottbuser Ostsee abgebildet. Demgegenüber stehen jedoch auch mindestens 40 % der Wohnbauflächenpotenziale, die durchaus auf bestehenden Bauflächen oder durch Umnutzungen realisiert werden können. Hierfür wurden im Rahmen der FNP-Erstellung erstmals die Grundlagen für ein Baulandkataster (§ 200 BauGB) geschaffen und auch geeignete Flächen für eine Reaktivierung (ehemalige Stadtumbauflächen) als auch Flächen für Umnutzung (Konversion) in Betracht gezogen. Der FNP-Entwurf hat also einen mindestens ebenso großen Fokus auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Innenentwicklungsmöglichkeiten gelegt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes also durchaus Rechnung getragen. Der Umweltbericht hat zudem nachgewiesen, dass die damit ggf. zusammenhängenden Eingriffe innerhalb des Stadtgebietes quantitativ kompensiert werden können.

Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen. Erfahrungsgemäß werden von den im FNP dargestellten Bauflächen nur in

Teilen realisiert. In der Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 wird von ca. 60 % Realisierungshorizont bis zum Jahr 2040 ausgegangen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Flächenfraß im Namen der "Arrondierung"

Die Siedlungsbereiche der dörflichen Ortsteile am Stadtrand werden sehr großzügig dargestellt und schließen mitunter mehrere hunderte Hektar zusammenhängende Landwirtschaftsflächen mit ein. Bei derartigen Ackerflächengrößen kann kaum von einer Nach-/Innenverdichtung oder Arrondierung des Siedlungsgebietes gesprochen werden. Viel mehr breitet sich die Siedlungsfläche weiter in die Landschaft aus. Wie kann das Limit der Siedlungserweiterung und des Flächenverbrauchs bestimmt werden, wenn Straßenzug um Straßenzug unter der Bezeichnung "Arrondierungsfläche" hinter die letzte Häuserreihe am Siedlungsrand oder entlang der Einfallstraße ausgewiesen werden?

Der Flächenverbrauch und alle negativen Effekte, die mit kleinteiliger Wohnbebauung in Randlagen einhergehen, sind nicht mit den Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar. Unserer Ansicht nach ist die Ausweisung der meisten Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen nicht mit Arrondierung zu begründen.

Räumlicher Bezug: Ackerflächen zur "Lückenschließung" im "Siedlungsbereich": 166 ha in Döbbrick; 334 ha in Skadow, 185 ha in Sielow, 175 ha in Dissenchen, 183 ha in Schlichow, 35 ha in Kahren, 82 ha in Gallinchen

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Flächenangaben der Stellungnahme entsprechen nicht den tatsächlich dargestellten Planflächengrößen im Flächennutzungsplanentwurf. Maßgeblich für den FNP-Entwurf sind die Flächenangaben gemäß Tabelle 2 des Umweltberichtes "Gesamtbilanz der vom Bestand abweichenden Planflächen nach Ortsteilen". In Skadow unterstellt die Stellungnahme z.B. einen Bauflächenzuwachs von ca. 334 ha. Tatsächlich werden in Skadow gemäß Tabelle 2 aber lediglich ca. 10 ha für Wohnbau- und gemischte Bauflächen über den Bestand hinaus dargestellt. Weitere Bauflächen sind in Skadow nicht dargestellt. In Skadow werden gemäß FNP-Entwurf überhaupt nur ca. 39 ha bebaute Fläche, inkl. Bestand und Planflächen, dargestellt. Ähnlich verfehlt sind auch die unterstellten Flächenangaben zu anderen Ortsteilen. Hier liegt eine offensichtlich fehlerhafte Flächenermittlung seitens des Stellungnehmenden vor.

Unabhängig davon hat der FNP Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und z.B. der Reduzierung des Individualverkehrs. Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Verhinderung der Mobilitätswende durch Baugebiete im Außenbereich

Den Wohnbaugebieten im Außenbereich stehen nicht nur die Belange des Bodenschutzes und Flächensparens entgegen, sondern die zu erwartende geringe Bebauungsdichte mit Einfamilienhäusern induziert auch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr, also PKW und Motorräder. Nicht alle Ortsteile sind attraktiv mit dem ÖPNV angebunden. Die zu erwartenden Zunahmen an PKWs, egal ob Verbrenner oder elektrisch angetrieben, erzeugt Lärm, ggf. gesundheits- und klimaschädliche Abgase, erhöht die Nachfrage nach Parkplätzen im Stadtbereich, erhöht die Unfallgefahr für schwächere Verkehrsteilnehmer:innen (per Rad, zu Fuß). Der Grundsatz „mehr Mobilität bei weniger Verkehr“ wird im INSEK 2035 (S. 59) thematisiert. Warum wird das im INSEK definierte Ziel nicht durch eine Entwicklung hin zu einer kompakten Stadt der kurzen Wege im FNP dargestellt? Die Ausweitung der Wohnbauflächen in den peripheren Lagen im FNP stehen diesem Leitsatz des INSEK entgegen und sollten geändert werden. Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und der Reduzierung des Individualverkehrs.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang eines reduzierten Individualverkehrs. Der Zielstellung einer kompakten Stadt der kurzen Wege trägt der FNP-Entwurf beispielsweise insofern Rechnung, dass über 70 % der potenziellen Wohneinheiten, auf geplanten Bauflächen, im Mehrfamilienhausbereich entfallen und somit einer kompakten Stadtstruktur zuzuordnen sind. Obwohl 12 der 19 Ortsteile von Cottbus ländlich geprägt sind, werden im FNP-Entwurf nur unter 30 % der potenziellen Wohneinheiten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussektors verortet.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ressourcenverbrauch durch "kleinteilige Bebauung" = Ein- und Zweifamilienhäuser

Allen Aussagen aus der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft nach zu urteilen, ist für die Baugebiete im Außenbereich die Bebauung mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser etc.) vorgesehen. Neben dem Flächenverbrauch und der Erzeugung von Verkehrsbedarf, ist diese Wohnform mit einem hohen Ressourcenverbrauch pro Kopf verbunden. Es ist unsozial, dass wenige einkommensstarke Menschen in übergroßen Wohnungen leben sollen. Für Zugereiste und Cottbuser:innen ist mit einem Bedarf an günstigem Wohnraum zu rechnen, den "qualitativen Neubau" nicht erfüllen kann, sondern durch Erhalt, Aufwertung und Durchmischung bestehender Wohngebiete gedeckt werden kann. Rein konstruktiv ist der Verbrauch an Baumaterial sowie auch der Heizungsaufwand für einzeln stehende Wohnungen ("die eigenen vier Wände") aufwändiger als für zusammenhängende. Darüber hinaus weisen kleinteilige Wohngebieten eine ineffiziente Infrastruktur auf, z. B. Strom-, Wasser-, Internetleitungen und Erschließungswege. Der Bau der Straßen und Legung der Leitungen für diese dünn bewohnten Einfamilienhausgebiete wird mit öffentlichen Geldern finanziert.

Die Deckung der quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe der Cottbuser Bevölkerung ist aus unserer Sicht möglich, ohne öffentlich bedeutsame Flächen verschwenderisch für die Interessen weniger Einzelpersonen als Bauland auszuweisen. Unserer Ansicht nach sollte die Stadtentwicklung diese ökologischen und ressourcenwirtschaftlichen Aspekte zukunftsweisen beachten. Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Werden die Bauflächenpotentiale im 1. FNP-Entwurf nach geeigneten Typologien ausgewertet, so lässt sich feststellen, dass sich etwa 71% der potentiellen Wohneinheiten in Mehrfamilienhaus-Typologien verorten lassen. Lediglich ca. 29% entfallen auf Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbau. Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Demnach sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll und den Bedarfen entsprechend einzuordnen. Natürlich ist der Ressourcenverbrauch pro Wohneinheit in einer Ein- bzw. Zweifamilienhaustypologie größer als in Mehrfamilienhäusern. Diese Einschätzung kann aber nicht dazu führen, in einer Stadt mit 19 Ortsteilen, davon 12 ländlich geprägt, ausschließlich Geschosswohnungsbau zuzulassen. Unabhängig davon erfolgte im Rahmen der Erstellung des 2. FNP-Entwurfs eine erneute Bewertung sowie ggf. Anpassung der Planflächen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Grundannahme Wohnbedarfe - Auseinandersetzung mit demografischem Wandel

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus wird bei der sehr optimistischen Variante davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Cottbus von heute bis 2040 um 15.000 Einwohner:innen ansteigen wird (s. Begründung FNP S. 35). Darauf aufbauend wird großzügig erst ein Bedarf von 7.000 neuen Wohneinheiten ermittelt, dann plus 40 % "Puffer" ein Wohnbedarf von 10.000 neuen Wohneinheiten angestrebt (s. Begründung FNP S. 42f). Dass Cottbus' Einwohnerzahl bisher stabil blieb (nicht anstieg), ist vor allem mit den Kriegen in der Ukraine und in Nahost zu begründen, weswegen Menschen Sicherheit und Perspektive in Cottbus suchen. Die Mehrheit der Menschen, ob geflohen oder zugereist im Strukturwandel, braucht Wohnraum, der einen kostengünstigen Lebensstil erlaubt. Womit begründen Sie die Annahme, dass perspektivisch die größte Nachfrage nach teurem Neubau in Randlagen bestehen würde? (Und parallel dazu mietgünstige Plattenbauten aus kurzfristigen "ästhetischen" bzw. "Image"-Gründen abgerissen werden). Immerhin befinden sich 60 % der neuen Wohnbauflächen im FNP in "kleinteiliger" Form im Außenbereich.

Nach Rechnung der Stadt Cottbus wird also für das sehr optimistische Zuwanderungsszenario, bei dem wir theoretisch die Zunahme von (nicht besonders einkommensstarken) Familien mit Kindern erwarten sollten, ein Wohnungsmarkt vorbereitet, bei dem die Haushalte in der Personenzahl aber kleiner sind als bisher: denn bisher leben in Cottbus im Durchschnitt 1,76 Personen in einem Haushalt. Nach der Wohnbedarfsprognose der Stadt Cottbus schrumpfe die durchschnittliche Haushaltsgröße in Zukunft auf 1,5 Personen. Wie sind diese Annahmen aus dem Wohnbedarfskonzept 2021 mit dem erhofften Familienzuzug durch den Strukturwandel vereinbar?

Abgesehen von bisherigen Entwicklungen, aus denen die Prognosen lediglich fortgeschrieben werden - ist denn die Fortsetzung des Trends von kleineren Haushalten zukunftsweisend? In Zeiten, in denen es in Großbritannien bereits ein Ministerium für Einsamkeit gibt, und Cottbus als Modellstadt "boomen" möchte, sollten familienfreundliche und sozial innovative Wohnformen für Jung und Alt gefördert werden statt das Vereinsamen in Kleinsthaushalten. Das heißt den Weg bereiten für gemeinschaftliches Wohnen. Ein Durchschnittswert von 1,5 Personen/Wohneinheit scheint einzig den Zweck zu haben, die Anzahl der angeblich benötigten Neubau-Wohnungen aufzublasen? Der Öffentlichkeit fällt auf, dass die Stadt Cottbus sich im Marketing "innovativ" und "modellhaft" verkaufen will, doch tatsächlich konservatives "business as usual" betreibt. Wie kann so die Stadt Cottbus im Wettbewerb mit anderen Städten Europas attraktiv werden? Sehen Sie sich die Lebensqualität in Mittel- und Großstädten in den Niederlanden oder Dänemark an.

Aus unserer Sicht sollte die Stadt eine resiliente Wohnungswirtschaft betreiben, in der die Lebensrealität der Menschen im Mittelpunkt steht, statt ad hoc basierend auf optimistischen Prognosen und gestrigen Vorstellungen von Wohnbedarfen teuren, ressourcenverschwendenden Wohnraum für Bauunternehmen zu schaffen.

Da die Bevölkerungsprognose von Cottbus auf Zuwanderung basiert, wären die Siedlungserweiterungen in den Ortsteilen zudem nicht in diesem Ausmaß mit einer "Eigenentwicklung" der Ortsteile zu begründen.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow/Żylow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Wie in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz festzustellen ist, sind für die künftige Entwicklung sowohl übergeordnete und von der Stadt damit nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen (z.B. die Konjunktur) sowie regionale Faktoren (z.B. die Umsetzung des Strukturwandels) relevant. Weiterhin wirken sich vor allem auch die von der Stadt unmittelbar zu beeinflussenden lokalen Faktoren (z.B. die Attraktivität, Wirtschaftskraft und das gesellschaftliche Klima der Stadt, das Arbeitsplatzangebot und vor allem das Wohnraumangebot) auf die Entwicklung aus. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz ergibt sich ein maximales Wachstumspotential im Szenario "Boomtown" von ca. 110.000 Einwohnern bis in das Jahr 2040. Dieser Entwicklung muss der Flächennutzungsplan (FNP) gerecht werden und die Wohnbaupotentiale wurden dahingehend nochmals überprüft. Der FNP nimmt jedoch keinen Einfluss auf Faktoren wie Haushaltsgrößen, Wohnflächen pro Kopf oder auch darauf, welche Wohnformen am Markt nachgefragt bzw. angeboten werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Zusammenfassung Außenbereich

Gegen kleinteilige Wohnbebauung im Außenbereich spricht:

- erhöhter Ressourcenverbrauch durch einzelne Häuser: mehr Material für Außenwände, höherer Energieverlust oder Bedarf an Dämmmaterial
- ineffiziente Infrastruktur, deshalb höhere Kosten durch dünne Bebauung (längere Leitungen, weniger Anlieger) entgegen des Prinzips der kompakten Stadt der kurzen Wege
- kleinteiliger Neubau privilegiert ein einkommensstarkes Klientel, das ist unsozial. Es braucht die Qualifizierung günstigen Wohnraums.
- schlechte Erreichbarkeit erfordert die Haltung eines Autos und induziert MIV: unsozial, unökologisch, konterkariert Mobilitätswende
- Fläche ist zu wertvoll für Erweiterung dünner Besiedlung
- mehr Flächenversiegelung = schlecht für den natürlichen Wasserhaushalt
- der Erhalt von unbebauten Flächen erlaubt dafür Klimaanpassung (Hitzeschutz, Schwammstadt), Erholung, Frischluft, Kaltluft
- Zersiedelung der Landschaft: Zerstörung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten; oftmals Offenland, das nicht ausgeglichen sondern nur ersetzt wird, was den vertriebenen Offenlandtierarten keine Umsiedelung ermöglicht
- unumkehrbare Zerstörung der natürlich gewachsenen Böden, Vernichtung deren Potenzials für den Klimaschutz und die Ernährung
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen erhöht den Nutzungsdruck auf die übrige Landwirtschaftsflächen, welche zukünftig zudem weiter unter Klimawandel leiden und ökologischer bewirtschaftet werden sollten
- die Einfamilienhäuser erlauben kaum soziale Innovationen und gemeinschaftliche Wohnformen für mehr als eine Mietpartei
- Bevölkerungsprognose für Cottbus basiert auf Zuwanderung, nicht auf Eigenentwicklung der Ortsteile
- zahlreiche Wohnbauflächen im Außenbereich befinden sich abseits der Entwicklungsachse Seevorstadt
- die im FNP als Wohnbaufläche dargestellten, derzeit landwirtschaftlichen Flächen im "Siedlungsgebiet" der Ortsteile zum Zweck der "Arrondierung" als Bauland auszuweisen ist nicht plausibel; die Freiflächen sind zusammenhängend groß genug und stehen für sich
- es gibt Leerstand im Innenstadtbereich, der aus ökologischen, sozialen und demzufolge aus langfristig wirtschaftlichen Gründen zuerst qualifiziert werden sollte, bevor Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich ausgewiesen werden
- Ausweisung von Einfamilienhäusern und "qualitativem Neubau" verstärkt Segregationseffekte, soziale Ungleichheiten und Konflikte
- Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sind nicht alternativlos, um einen qualitativen Wohnbedarf decken zu können

Aus all diesen Gründen sind wir der Ansicht, dass der Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen nicht zeitgemäß, nicht mit den öffentlichen, gesamtgesellschaftlichen Belangen und nicht mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar ist.

Welche Gründe wiegen dies alles auf, um den Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen der Stadt zu rechtfertigen?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo und wie sie wohnen wollen und der Eingrenzung kleinteiliger, individueller Einzelhausbebauungen zugunsten kompakter Mehrfamilienwohnungen in Innenstadt Nähe.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang reduzierter Umweltbeeinträchtigungen mithilfe kompakterer Bauweisen. In Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit sowie aufgrund veränderter Planungsgrundlagen (u.a. Bevölkerungsvorausberechnung 2024) werden die Planflächen im 02. FNP-Entwurf überprüft und in Teilen reduziert. Das betrifft auch potenzielle Wohnbauflächen in den ländlichen Ortsteilen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Luftleitbahnen für Westwinde

Die klimaökologischen Funktionen in Cottbus sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad in den Innenstadtbereichen vorbelastet. Die Belastung wird sich durch den Klimawandel perspektivisch erhöhen (S. 52 Umweltbericht zum FNP). Da der Standort Lausitz-Science-Park NUR unter der Bedingung rechtlich zulässig ist, dass stadtoökologische Maßnahmen in die folgenden Planungsebenen eingebunden werden, muss diese Bedingung durch ein Plansymbol im FNP (z. B. "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil") kenntlich dargestellt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, können bzw. sollen laut Baugesetzbuch im FNP dargestellt bzw. gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB). Wie wird die Durchlüftung der Stadt gewährleistet? Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Maßgeblich für die Darstellungen in der 2. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chósebuz sind die zwischenzeitlich eingeleiteten bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, welche die planungsrechtlichen Vorgaben zur Entwicklung des Lausitz Science Parks setzen bzw. setzen werden. Derzeit sind hierzu folgende B-Pläne zu nennen:

- Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ (rechtskräftig)
- Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1 (rechtskräftig)
- Nr. W,N/40,38/117 "Sondergebiet Forschung und Entwicklung" Teilbereich 2 (im Verfahren befindlich)
- N/49/49-3 Kaserne Albert-Zimmermann-Kaserne (CIC) 3. Änderung (im Verfahren befindlich)

Die Darstellungen in der 2. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes werden aus den Ergebnissen bzw. aktuellen Arbeitsständen der Bebauungspläne abgeleitet.

Für den Bereich des Lausitz Science Park (LSP) wurden im Umweltbericht (UB) des 01. FNP-Entwurfes ausführliche Prüfungen und Abstimmungen durchgeführt. Im Ergebnis steht bereits eine sehr deutliche Aussage im Umweltbericht, dass die Belange von Natur und Landschaft nur dann bei diesem Projekt ausreichend Beachtung finden, wenn wesentliche Aspekte stadtoökologischen Bauens mit der Planungsrealisierung umgesetzt werden (Kap. 4.7 UB). Zu diesen wesentlichen Aspekten gehören u.a. eine klimagerechte Gebäudestellung und die Berücksichtigung von Luftleitbahnen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan W/4973 "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz" (Satzungsbeschluss 26.03.2025) sind ferner Freiflächen auch für Durchlüftung und Frischluftzufuhr festgesetzt. Dort sind z.B. 24% als Grünfläche sowie 18% als Waldfläche ausgewiesen. Diese Differenzierung der Flächen fließt in den 02. FNP-Entwurf ein.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kaltluft / Frischluftfunktion nach Versiegelung ausgleichen

Die Schaffung von Grünräumen andernorts als Kompensationsmaßnahme für Versiegelung und Bebauung kann die Aufheizung eines Siedlungsgebietes nicht mildern. Sie ist nur ein Ersatz und wirkt nicht ausgleichend im selben Raum. Die Maßnahme wäre demnach kein Beitrag zum Hitzeschutz beeinträchtigten Wohngebiet.

Wir fordern standardmäßig stadtklimatische Modellierungen bei der Aufstellung von B-Plänen, um die Gesundheit der Stadtbewohner:innen zu gewährleisten (Hitzeschutz).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Der Belang berührt aber nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf Bebauungspläne. Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft und die Beeinträchtigung 'Versiegelung' eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich. In dieser Kaskade sind siedlungs-ökologische Maßnahmen wie z.B Regenwasserbewirtschaftungen oder auch klimaoptimierte Gebäudestellungen am Ort der Versiegelung im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Im Zuge der Planung derartiger Maßnahmen können Untersuchungen zur klimatischen Wirkung von Bauplanungen bis hin zu Klimamodellierungen hilfreich sein. Eine Entscheidung über eine Modellierung ist bedarfsweise für den Einzelfall zu treffen und kann nicht als Standard außerhalb der bestehenden, planungsrechtlichen Regelwerke in einem FNP festgelegt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Kompensationsfläche für Lebensraum mehrerer Vogelarten

Der ehemalige Flugplatz Cottbus stellt durch seine große zusammenhängende Offenlandfläche einen besonderen Lebensraum für viele verschiedene Vogelarten dar. Das Artensterben zahlreicher Tiere, insbesondere Insekten- und Vogelarten, wird durch die Abnahme ihres Lebensraumes verursacht. Wie soll die absehbare Beeinträchtigung dieses Lebensraumes durch Änderung des Offenlandes in ein Bebauungsgebiet ausgeglichen werden?

Das Ostufer des Cottbuser Ostsees würde sich jedenfalls laut Darstellungen als Wald im FNP als ungeeignet erweisen für Bodenbrüter und Vögel des Offenlands, zumal die Flächen unmittelbar vor einem Windkraftpark liegen würde und sich die Tiere dem Lärm und Schlag durch Rotorenblätter aussetzen müssten. Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...) und Ostsee (DI Wa ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf den ehemaligen Flugplatz Cottbus und die Beeinträchtigungen für eine geplante Sondernutzung eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich.

In dieser Kaskade sind siedlungsökologische Maßnahmen wie z.B Gebäudebegrünungen, intelligente Regenwasserbewirtschaftung, klimaoptimierte Gebäudeanordnung sowie eine Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Auch in Erwartung hoher Konfliktpotenziale mit Bezug zu den Belangen von Natur und Landschaft wird seitens der strategischen Umweltprüfung eine Regelbarkeit der Beeinträchtigungen und eine Ausgleichbarkeit für die Fauna gesehen. Detailregelungen und aktuelle Untersuchungen, insbesondere zur Vogelfauna sind begründet in die nächste Ebene der Genehmigungsverfahren verlegbar. Entsprechend wird eine Planung in die Ausnahmeregelung hinein als statthaft eingeordnet. Zum Bereich im Lausitz Science Park liegen seit dem 26.03.2025 Beschlüsse zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ und auch zum Bebauungsplan Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ vor. In diesen Planverfahren samt Umweltbericht sind die Belange bereits abgewogen worden. Dem Hinweis zum Ostufer des Cottbuser Ostsees wird gefolgt in dem die geplanten Offenlandbereiche gemäß den Abschlussbetriebsplänen auch im FNP in der zweiten Entwurfsfassung nachrichtlich übernommen werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-11 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bauen im Überschwemmungsgebiet

HQ200-Gebiete kennzeichnen Gebiete, in denen nach bisheriger Niederschlagsstatistik etwa alle 200 Jahre ein schweres Hochwasser auftritt. Hochwasserereignisse wie 2002 und 2013 an der Elbe und der Spree oder im Ahrtal 2021 gehen auch an Versicherungsunternehmen nicht spurlos vorbei. Sie wissen genau: angesichts des ungebremsten Klimawandels werden Extremwetterereignisse wie Starkregen immer häufiger. Die Unternehmen betrachten diese Fälle wirtschaftlich. Wohngebäude- oder Elementarschadenversicherungen für Gebäude in erhöhten Risikogebieten sind wesentlich teurer oder mit sehr anspruchsvollen baulichen Auflagen verbunden, die sich Eigentümer:innen kaum leisten würden. Die zukünftigen Bauherr:innen müssen vor den Risiken gewarnt werden. Besser wäre, die Gebiete von Bebauung frei zu lassen, um dem Hochwasser Raum zu gewähren und weitere Zerstörung zu vermeiden. Sogar der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft fordert ein Bauverbot in Überschwemmungsgebieten. Die Schäden bei Hochwasserereignissen sind individuell sowie gesamtgesellschaftlich enorm: allen voran für Gesundheit und Leben als auch wirtschaftlicher Art.

In HQ200-Gebieten in Anbetracht des Klimawandels Bauland auszuweisen und die Verantwortung den einzelnen Hausbesitzer:innen zu überlassen, ist fahrlässig für die Bewohner:innen sowie alle Anwohner:innen. HQ200-Gebiete gegenwärtig nicht mehr als Bauland auszuweisen ist Verbraucherschutz.

Räumlicher Bezug: SM SO 2, SM W1 4, SN W2 1, SN W2 4, SN W 5, SN W 6, SN GM 5, SN M4

Im Außenbereich wirken zudem kumulative Effekte: der besagte Bodenverbrauch, die Verkehrsinduktion und die ineffiziente Infrastruktur kommen zum Überschwemmungsrisiko dazu. Angesichts all dieser Faktoren ist eine Ausweisung von Bauland im Außenbereich und speziell in HQ200-Bereich aus unserer Sicht unvernünftig und nicht mit den öffentlichen gesundheitlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen vereinbar.

Räumlicher Bezug: Kiekebusch, MA W 1, BR W1 div, SD W 1 2, SD W div, SP W 2, Skadow und Döbbrick

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Innerhalb von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko sind die Bereiche mit einem Hochwasser mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ100) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten. Mit Datum 09.02.2023 wurde der HQ100 – Bereich in Cottbus auch förmlich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. § 78 Abs. 1 WHG verbietet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich (vorbehaltlich der Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne (und äquivalente Satzungen) im Außenbereich. Der FNP weist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete aus.

Das Land Brandenburg weist in seinen Hochwasser- und Risikokarten auch Bereiche aus, die bei einem Extremereignis betroffen sind, bei dem die überschwemmte Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen umfasst (HQ 200extrem). Im Bereich "HQ 200" sind entsprechend § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2WHG Bebauungen unter der Auflage von hochwasserangepassten Bauweisen erlaubnisfähig. Der grundsätzlichen Forderung, Bauflächen innerhalb von HQextrem-Bereichen nicht weiter zu bebauen,

kann daher nicht gefolgt werden. Im Blatt 2 des FNP-Entwurfes sind die HQextrem aber bereits nachrichtlich übernommen worden und in der Begründung des FNP wurde darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen entsprechend hochwasserangepasst zu planen und zu bauen ist.

In der 02. FNP-Entwurfsfassung werden jedoch u. a. auch aus Gründen des Hochwasserschutzes die Planflächen DÖ W 1 in Döbbrick sowie MA W 1 in Madlow nicht mehr als Bauflächen dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1130-12 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kompensationsflächen im Stadtgebiet nicht nachgewiesen

Das Kompensationskonzept (LP Karte 10) im Landschaftsplan für den FNP kann nur im groben Maßstab von 1:10.000 und nur theoretisch ausreichend Kompensationsflächen im Stadtgebiet vorweisen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen ist nicht geklärt (Umweltbericht S. 95f), da sie sich z. B. in Privatbesitz befinden. Die praktische Verfügbarkeit von Kompensationsflächen im Stadtgebiet ist somit nicht sichergestellt. Im Zusammenhang der höher zu erwartenden Flächenneuanspruchnahme durch Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Praxis ist mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen, für den die Verfügbarkeit von ausreichend Kompensationsflächen nicht nachgewiesen ist. Wie viele der Kompensationsflächen im bisherigen Konzept befinden sich in kommunalem Eigentum, gemessen am Gesamtanteil? Im Kompensationskonzept sind ausschließlich kommunale Flächen und von Privatbesitzer:innen vertraglich zugestandene Flächen aufzuführen. Der Aufbau eines kommunalen Flächenpools wurde bereits im INSEK vor 5 Jahren gefordert (INSEK S. 166). Wir erwarten, dass dessen Erstellung endlich a [Redaktionelle Anmerkung: Die Stellungnahme bricht an dieser Stelle ab.]

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verfügbarkeit der Grundstücke auf der Ebene des FNP's nachzuweisen, entspricht weder der gängigen Praxis, noch stünde dies in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und ist somit kein Regelungsinhalt des FNP. Die Verfügbarkeit von Ausgleichs- und Ersatzflächen ist sehr dynamisch und kann mit Eigentümer- und Interessenwechsel variieren. Daneben ist die Behauptung, der Kompensationsbedarf wäre ohne Berücksichtigung der sogenannten "Neben-GRZ" nach § 19 BauNVO zusammengestellt worden, falsch. Mit dem aufgezeigten Kompensationsbedarf wird das Erfordernis für die gesamte Planung des FNP abgedeckt.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sicherstellt.

Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern entfaltet der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ nur eine indirekte Wirkung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans richten sich primär an die Verwaltung und Behörden, die die Inhalte im Regelfall bei ihren Planungen und Aufgaben berücksichtigen müssen. Der Flächennutzungsplan ist insoweit ein Planwerk, das Verwaltungen und Behörden bindet, soweit ihr Handeln Auswirkungen auf die Nutzung von Grund und Boden hat. Das bedeutet auch, dass die Bürger(innen) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kein konkretes Baurecht ableiten können.

Die dem FNP zugehörige Umweltprüfung muss in ihren strategischen Betrachtungen unabhängig von Flurstücken und Eigentumsverhältnissen aufgestellt werden. Mit dem Kompensationspotenzial wird die grundsätzliche Möglichkeit Ausgleichsflächen zu entwickeln, nachgewiesen.

Die dem Hinweis zugrundeliegende Erfahrung, dass die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf der B-Plan-Ebene oft mit Schwierigkeiten verbunden ist, begründet die Forderung nach einem Flächenpool für die Stadt Cottbus. Dieses Thema hat sich die Stadtverwaltung zu eigen gemacht und arbeitet derzeit

am Aufbau eines Flächenpools. Die Verfahren zur Aufstellung dieses Flächenpools und des FNP sind jeweils eigenständig und nicht voneinander abhängig.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem 2015 in Paris verabschiedeten Klimaschutzvertrag hat sich Deutschland, nebst (fast) aller Staaten der Welt, nach vielen Jahren intensiver Verhandlungen dazu verpflichtet, die voranschreitende Klimaerwärmung auf möglichst 1,5° C und deutlich unter 2° C zu begrenzen (Art. 2 Abs. 1a Pariser Klimaschutzabkommen). Im Zuge dessen wurde auch das Klimahandeln von substaatlichen Akteuren und insbesondere Kommunen bestärkt, denn bei der Umsetzung einer ambitionierten Klimapolitik im Sinne des Abkommens geht es, neben dem anhaltenden politischen Willen, um die Anerkennung von Verantwortung und die Umsetzung von aktivem Klimaschutz auf allen Ebenen (vgl. Art. 7 Abs. 2 Pariser Klimaschutzabkommen). Nur wenn es bis Mitte des Jahrhunderts gelingt, den Treibhausgasausstoß im globalen Maßstab auf nahezu Null zu reduzieren, kann das 1,5/<2° C-Ziel erreicht werden. Bis dahin sind es noch etwa 25 Jahre. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (im Folgenden verkürzt „FNP-Entwurf“/“FNP“) für die Stadt Cottbus/Chósebuz muss das Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 ebenso wie die vorgelagerten Schritte zur Reduktion der klimaschädlichen Emissionen nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Bundes-Klimaschutzgesetz berücksichtigen. Hinzu kommen erhebliche Auswirkungen des Klimawandels auf der lokalen Ebene, welche die Gesundheit der Menschen und der Natur im Stadtgebiet bereits heute beeinträchtigen und kurzfristig zunehmen werden (Details bei Climate Service Center Germany – GERICS, 2021). Die ökologische Krise wird verschärft durch eine wachsende Rohstoffknappheit, welche insbesondere im Bausektor spürbar wird.

Neubau und Flächenneuinanspruchnahme müssen vor diesem Hintergrund kritisch hinterfragt werden, ebenso der Umgang mit allen endlichen und nicht-recyclebaren Ressourcen. Der Strukturwandel ist kein Freischein für ein Wachstum außerhalb planetarer Grenzen. Im Gegenteil: Gerade den StrukturWANDELprozess sollten wir in Cottbus zur Förderung einer ökologisch und sozial nachhaltigen Stadt- und Raumplanung nutzen. Sie ist ein Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel, denn der Gebäude- und Verkehrssektor zählen zu den maßgeblichen Verursachern von Klima-, respektive Umweltschäden. Dieses chancenreiche Zeitfenster ist für ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen zu nutzen, welche zu oft gegenüber wirtschaftlichen Interessen vernachlässigt werden.

Ein Flächennutzungsplan wird für eine Gültigkeit von ggf. mehreren Jahrzehnten beschlossen. Er erzeugt starke Pfadabhängigkeiten, die unsere zukünftigen Möglichkeiten zur Mobilitätswende (nicht allein als „Antriebswende“ verstanden), nachhaltiger Bodennutzung und Anpassung an den Klimawandel stark beschränken. Klimaschutz, Klimaanpassung und wirkungsvolles Ressourcensparen sind daher eng, konsequent und für die Öffentlichkeit sichtbar mit der Bauleitplanung zu verzahnen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf folgende Kritikpunkte bezüglich des Entwurfs des Flächennutzungsplans hinweisen und auf eine zeitgemäße und konsequente Abwägung zum Schutz von Klima, Umwelt und Ressourcen drängen. Wir bitten darüber hinaus ausdrücklich um Erläuterung der klimatologischen Grundlagen des FNP-Entwurfs. Bitte legen Sie die daraus unmittelbar resultierenden Konsequenzen für die vorbereitende Bauleitplanung dar. „Soll“-Vorgaben mit der Abschwächung „angestrebt werden“ s. bspw. G 8.1 od. Nr. 111 der textlichen Begründung sind hierbei unzureichend, um der kommunalen Vorsorgeaufgabe gerecht zu werden.

1. Bodenverbrauch durch Baugebiete im Außenbereich
2. Flächenfraß im Namen der "Arrondierung"
3. Verhinderung der Mobilitätswende durch Baugebiete im Außenbereich
4. Ressourcenverbrauch durch "kleinteilige Bebauung" = Ein- und Zweifamilienhäuser
5. Grundannahme Wohnbedarfe – Auseinandersetzung mit demografischem Wandel
6. Luftleitbahnen für Westwinde
7. Kaltluft / Frischluftfunktion nach Versiegelung ausgleichen
8. Kompensationsfläche für Lebensraum mehrerer Vogelarten
9. Bauen im Überschwemmungsgebiet
10. Ermittlung des Kompensationsbedarfs ohne Betrachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
11. Kompensationsflächen im Stadtgebiet nicht nachgewiesen
12. Entwässerungskonzept bei geringem Grundwasserflurabstand
13. Vorsorge an Grünräumen
14. Sogenannter "Grüner Ring"
15. Freiraumversorgung Ströbitz / Viehmarkt
16. Umwandlung von natürlichen Böden in Kleingartenanlagen
17. Thema Ostsee / Ostseeachse / Seevorstadt
18. Grüne Erholungsräume rund um CTK-Campus

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In der FNP-Begründung sind zahlreiche Aussagen zum Klimaschutz und dem notwendigen Ausbau der Erneuerbaren Energien sowie zum Klimawandel und der notwendigen Klimaanpassung enthalten. So z.B. im Erläuterungsbericht unter den Ziffern: 213 Kindertagesstätten (Klimaschutz), 224 Mobilitätskonzept (Klimaschutz), 260 Grünflächen/Grünverbindungen (Klimaanpassung), 264 Kleingärten (Stadtklima/Klimaanpassung), 274 Spielplätze (Kleinklima), 293 Ackerflächen (Klimawandel/Klimaanpassung), 300-312 Wald (Klimaschutz/Klimawandel/Klimaanpassung), 327 Flächenverbrauch (Nachhaltigkeit/Klimaanpassung). Darüber hinaus bietet der Landschaftsplan umfassende Angaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung in Cottbus und geht dabei wesentlich auf einzelne Schutzgüter ein.

Nachfolgende Planungsebenen: Die Vermeidung von Wärmeinseln sowie die Auswirkungen von Starkregenereignissen beispielsweise werden planerisch auf anderen Planungsebenen bewertet. So sind z. B. im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept diesbezüglich Aussagen zu finden. Der FNP verweist auf S. 96 auf entsprechende Fachkonzepte wie z.B. das Abwasserbeseitigungskonzept 2023 – 2027. Ein Klimaanpassungskonzept oder auch eine Stadtklimakarte, woraus u.a. auch Planungsansätze zur Vermeidung von Wärmeinseln abgeleitet werden könnten, liegen darüber hinaus für die Stadt Cottbus noch nicht vor.

Gesetzliche Grundlagen Klimaanpassung: Mit dem Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) von 2023 wurde zudem erstmals ein verbindlicher Rahmen für Bund, Länder und Kommunen für die Klimaanpassung gesetzt. Die Bundesregierung verpflichtet sich damit, eine vorsorgende Klimaanpassungsstrategie mit messbaren Zielen vorzulegen, regelmäßig zu aktualisieren und fortlaufend umsetzen. Das Erreichen dieser Ziele wird mittels eines regelmäßigen Monitorings überprüft. Die Länder werden beauftragt, eigene Klimaanpassungsstrategien vorzulegen und umzusetzen. Die Länder sollen Sorge tragen, dass lokale Klimaanpassungskonzepte auf der Grundlage von Risikoanalysen aufgestellt werden. Sie berichten dem Bund, in welchem Umfang in den Gemeinden und Kreisen entsprechende Konzepte vorliegen. Um bei der Erstellung von Konzepten eine zielgerichtete Vorsorge mit Augenmaß zu ermöglichen, stehen den Ländern weitreichende Gestaltungsspielräume zu. Mit einem Berücksichtigungsgebot wird dafür Sorge getragen, dass Träger öffentlicher Aufgaben bei Planungen und Entscheidungen das Ziel der Klimaanpassung fachübergreifend und integriert berücksichtigen. Auch die Stadt Cottbus wird in diesem Rahmen zukünftig ein Klimaanpassungskonzept aufstellen, was dann wiederum in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden wird.

Integriertes Klimaschutzkonzept Cottbus/Chóśebuz 2023: Mit der Fertigstellung des integrierten Klimaschutzkonzeptes und des entsprechenden Maßnahmenkataloges liegen der Stadt Cottbus/Chóśebuz Handlungsempfehlungen vor, welche die Relevanz und Umsetzbarkeit einer umweltverträglichen und zukunftsfähigen Energieversorgung der Stadt aufzeigen. Das Konzept beinhaltet umfassende Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen, zur Dekarbonisierung der Energie sowie zu vorbereitenden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

1. Bodenverbrauch durch Baugebiete im Außenbereich

Obwohl in der Begründung zum FNP das „Primat der Innenentwicklung“ wiederholt wird, befinden sich im FNP tatsächlich 60 % der neuen Wohnbauflächen im Außenbereich und überwiegend auf heutigen Landwirtschafts- und Waldflächen. Die Zersiedelung der Landschaft wird weiter befördert. Das würde wertvolle Bodenfunktionen für Jahrtausende nicht kompensierbar zerstören. Frei- und Waldflächen sowie der natürlich gewachsene Boden werden für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrung, Frischluft, Kaltluft, Grundwasser und Erholungsräumen benötigt und sind essentiell für ein stabiles Ökosystem. Wanderkorridore und zusammenhängende Lebensräume müssen für den Erhalt der Artenvielfalt konserviert werden. Der enormen Flächenneuanspruchnahme insbesondere im Außenbereich stehen aus unserer Sicht die öffentlichen Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten und Grundwasser entgegen. Diese Entwicklung widerspricht dem eigens durch die Stadt gesetzten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", welches mehrfach in der Begründung zum FNP (S. 22, 42, 44, 87, 177) erwähnt wird sowie im INSEK 2035 (S. 83, 104, 115) beschlossen wurde. Der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche ist gesetzlich festgeschrieben in § 1a Absatz 2 im Baugesetzbuch sowie in § 2 Absatz 2 Satz 2 und 6 im Raumordnungsgesetz, doch wird angesichts der faktisch hohen potenziellen Flächenneuanspruchnahme im FNP für Cottbus nicht berücksichtigt. Außerdem widerspricht die Ausweisung zahlreicher Wohngebiete im Außenbereich dem angeblichen Fokus auf die Entwicklung der Ostseeachse.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der planungsrechtliche Innen- und Außenbereich kann in Cottbus/Chóseebuz nur für konkrete Einzelfälle abgegrenzt werden. Eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt in der Stadt Cottbus/Chóseebuz bislang nicht vor. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass im FNP-Entwurf höchstens 60 % der Wohnbauflächen für Stadterweiterung bzw. Neuausweisungen veranschlagt sind. Damit werden vor allem die großen städtebaulichen Zielstellungen insbesondere mit der Entwicklung hin zum Cottbuser Ostsee abgebildet. Demgegenüber stehen jedoch auch mindestens 40 % der Wohnbauflächenpotenziale, die durchaus auf bestehenden Bauflächen oder durch Umnutzungen realisiert werden können. Hierfür wurden im Rahmen der FNP-Erstellung erstmals die Grundlagen für ein Baulandkataster (§ 200 BauGB) geschaffen und auch geeignete Flächen für eine Reaktivierung (ehemalige Stadtumbauflächen) als auch Flächen für Umnutzung (Konversion) in Betracht gezogen. Der FNP-Entwurf hat also einen mindestens ebenso großen Fokus auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Innenentwicklungsmöglichkeiten gelegt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes also durchaus Rechnung getragen. Der Umweltbericht hat zudem nachgewiesen, dass die damit ggf. zusammenhängenden Eingriffe innerhalb des Stadtgebietes quantitativ kompensiert werden können.

Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen. Erfahrungsgemäß werden von den im FNP dargestellten Bauflächen nur in

Teilen realisiert. In der Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 wird von ca. 60 % Realisierungshorizont bis zum Jahr 2040 ausgegangen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

2. Flächenfraß im Namen der "Arrondierung"

Die Siedlungsbereiche der dörflichen Ortsteile am Stadtrand werden sehr großzügig dargestellt und schließen mitunter mehrere hunderte Hektar zusammenhängende Landwirtschaftsflächen mit ein. Bei derartigen Ackerflächengrößen kann kaum von einer Nach-/Innenverdichtung oder Arrondierung des Siedlungsgebietes gesprochen werden. Viel mehr breitet sich die Siedlungsfläche weiter in die Landschaft aus. Wie kann das Limit der Siedlungserweiterung und des Flächenverbrauchs bestimmt werden, wenn Straßenzug um Straßenzug unter der Bezeichnung "Arrondierungsfläche" hinter die letzte Häuserreihe am Siedlungsrand oder entlang der Einfallstraße ausgewiesen werden?

Der Flächenverbrauch und alle negativen Effekte, die mit kleinteiliger Wohnbebauung in Randlagen einhergehen, sind nicht mit den Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar. Unserer Ansicht nach ist die Ausweisung der meisten Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen nicht mit Arrondierung zu begründen. Räumlicher Bezug: Ackerflächen zur "Lückenschließung" im "Siedlungsbereich": 166 ha in Döbbrick; 334 ha in Skadow, 185 ha in Sielow, 175 ha in Dissenchen, 183 ha in Schlichow, 35 ha in Kahren, 82 ha in Gallinchen

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Flächenangaben der Stellungnahme entsprechen nicht den tatsächlich dargestellten Planflächengrößen im Flächennutzungsplanentwurf. Maßgeblich für den FNP-Entwurf sind die Flächenangaben gemäß Tabelle 2 des Umweltberichtes "Gesamtbilanz der vom Bestand abweichenden Planflächen nach Ortsteilen". In Skadow unterstellt die Stellungnahme z.B. einen Bauflächenzuwachs von ca. 334 ha. Tatsächlich werden in Skadow gemäß Tabelle 2 aber lediglich ca. 10 ha für Wohnbau- und gemischte Bauflächen über den Bestand hinaus dargestellt. Weitere Bauflächen sind in Skadow nicht dargestellt. In Skadow werden gemäß FNP-Entwurf überhaupt nur ca. 39 ha bebaute Fläche, inkl. Bestand und Planflächen, dargestellt. Ähnlich verfehlt sind auch die unterstellten Flächenangaben zu anderen Ortsteilen. Hier liegt eine offensichtlich fehlerhafte Flächenermittlung seitens des Stellungnehmenden vor.

Unabhängig davon hat der FNP Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und z.B. der Reduzierung des Individualverkehrs. Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

3. Verhinderung der Mobilitätswende durch Baugebiete im Außenbereich

Den Wohnbaugebieten im Außenbereich stehen nicht nur die Belange des Bodenschutzes und Flächensparens entgegen, sondern die zu erwartende geringe Bebauungsdichte mit Einfamilienhäusern induziert auch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr, also PKW und Motorräder. Nicht alle Ortsteile sind attraktiv mit dem ÖPNV angebunden. Die zu erwartenden Zunahmen an PKWs, egal ob Verbrenner oder elektrisch angetrieben, erzeugt Lärm, Feinstaub (Reifenabrieb), ggf. gesundheits- und klimaschädliche Abgase, erhöht die Nachfrage nach Parkplätzen im Stadtbereich, erhöht die Unfallgefahr für schwächere Verkehrsteilnehmer:innen (per Rad, zu Fuß). Der Grundsatz „mehr Mobilität bei weniger Verkehr“ wird im INSEK 2035 (S. 59) thematisiert. Warum wird das im INSEK definierte Ziel nicht durch eine Entwicklung hin zu einer kompakten Stadt der kurzen Wege im FNP dargestellt? Die Ausweitung der Wohnbauflächen in den peripheren Lagen im FNP stehen diesem Leitsatz des INSEK entgegen und sollten geändert werden.

Um die Mobilitätswende zum Erfolg zu bringen, muss das "window of opportunity", wenn Menschen neu in einen Ortsteil ziehen, genutzt werden, um deren Mobilitätsgewohnheiten zu ändern. Nachweislich ändert sich das Mobilitätsverhalten der meisten Menschen am Übergang zu neuen Lebensabschnitten, z. B. das erste Kind oder ein Umzug. Es gilt, den Menschen ein attraktives, ökologisches Verkehrsmittel zur Verfügung zu stellen, bevor sich eine nicht-klimafreundliche Mobilitätsgewohnheit einstellt. Das bedeutet für die Planung: Erst den ÖPNV ausbauen, dann Neubau ermöglichen.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und der Reduzierung des Individualverkehrs.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang eines reduzierten Individualverkehrs. Der Zielstellung einer kompakten Stadt der kurzen Wege trägt der FNP-Entwurf beispielsweise insofern Rechnung, dass über 70 % der potenziellen Wohneinheiten, auf geplanten Bauflächen, im Mehrfamilienhausbereich entfallen und somit einer kompakten Stadtstruktur zuzuordnen sind. Obwohl 12 der 19 Ortsteile von Cottbus ländlich geprägt sind, werden im FNP-Entwurf nur unter 30 % der potenziellen Wohneinheiten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussektors verortet.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

4. Ressourcenverbrauch durch "kleinteilige Bebauung" = Ein- und Zweifamilienhäuser

Allen Aussagen aus der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft nach zu urteilen, ist für die Baugebiete im Außenbereich die Bebauung mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser etc.) vorgesehen. Neben dem Flächenverbrauch und der Erzeugung von Verkehrsbedarf, ist diese Wohnform mit einem hohen Ressourcenverbrauch pro Kopf verbunden. Es ist unsozial, dass wenige einkommensstarke Menschen in übergroßen Wohnungen leben sollen. Für Zugereiste und Cottbuser:innen ist mit einem Bedarf an günstigem Wohnraum zu rechnen, den "qualitativen Neubau" nicht erfüllen kann, sondern insbesondere durch Erhalt, Aufwertung und Durchmischung bestehender Wohngebiete gedeckt werden kann. Rein konstruktiv ist der Verbrauch an Baumaterial sowie auch der Heizungsaufwand für einzeln stehende Wohnungen ("die eigenen vier Wände") aufwändiger als für zusammenhängende. Darüber hinaus weisen kleinteilige Wohngebiete eine ineffiziente Infrastruktur auf, z. B. Strom-, Wasser-, Internetleitungen und Erschließungswege. Der Bau der Straßen und Legung der Leitungen für diese dünn bewohnten Einfamilienhausgebiete wird mit öffentlichen Geldern finanziert. Die Deckung der quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe der Cottbuser Bevölkerung ist aus unserer Sicht möglich, ohne öffentlich bedeutsame Flächen verschwenderisch für die Interessen weniger Einzelpersonen als Bauland auszuweisen. Unserer Ansicht nach sollte die Stadtentwicklung diese ökologischen und ressourcenwirtschaftlichen Aspekte zukunftsweisend beachten. Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Werden die Bauflächenpotentiale im 1. FNP-Entwurf nach geeigneten Typologien ausgewertet, so lässt sich feststellen, dass sich etwa 71% der potentiellen Wohneinheiten in Mehrfamilienhaus-Typologien verortet lassen. Lediglich ca. 29% entfallen auf Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbau. Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Demnach sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll und den Bedarfen entsprechend einzuordnen. Natürlich ist der Ressourcenverbrauch pro Wohneinheit in einer Ein- bzw. Zweifamilienhaustypologie größer als in Mehrfamilienhäusern. Diese Einschätzung kann aber nicht dazu führen, in einer Stadt mit 19 Ortsteilen, davon 12 ländlich geprägt, ausschließlich Geschosswohnungsbau zuzulassen. Unabhängig davon erfolgte im Rahmen der Erstellung des 2. FNP-Entwurfs eine erneute Bewertung sowie ggf. Anpassung der Planflächen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

5. Grundannahme Wohnbedarfe – Auseinandersetzung mit demografischem Wandel

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus wird bei der sehr optimistischen Variante davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Cottbus von heute bis 2040 um 15.000 Einwohner:innen ansteigen wird (s. Begründung FNP S. 35). Darauf aufbauend wird großzügig erst ein Bedarf von 7.000 neuen Wohneinheiten ermittelt, dann plus 40 % "Puffer" ein Wohnbedarf von 10.000 neuen Wohneinheiten angestrebt (s. Begründung FNP S. 42f). Dass die Einwohnerzahl bisher stabil blieb (nicht anstieg), ist vor allem mit den Kriegen in der Ukraine und in Nahost zu begründen, weswegen Menschen Sicherheit und Perspektive in Cottbus suchen. Die Mehrheit der Menschen, ob geflohen oder zugereist im Strukturwandel, braucht Wohnraum, der einen kostengünstigen Lebensstil erlaubt. Womit begründen Sie die Annahme, dass perspektivisch die größte Nachfrage nach teurem Neubau in Randlagen bestehen würde? (Und parallel dazu mietgünstige Plattenbauten aus kurzfristigen "ästhetischen" bzw. "Image"-Gründen abgerissen werden). Immerhin befinden sich 60% der neuen Wohnbauflächen im FNP in "kleinteiliger" Form im Außenbereich.

Nach Rechnung der Stadt Cottbus wird also für das sehr optimistische Zuwanderungsszenario, bei dem wir theoretisch die Zunahme von (nicht besonders einkommensstarken) Familien mit Kindern erwarten sollten, ein Wohnungsmarkt vorbereitet, bei dem die Haushalte in der Personenzahl aber kleiner sind als bisher: denn bisher leben in Cottbus im Durchschnitt 1,76 Personen in einem Haushalt. Nach der Wohnbedarfsprognose der Stadt Cottbus schrumpfe die durchschnittliche Haushaltsgröße in Zukunft auf 1,5 Personen. Wie sind diese Annahmen aus dem Wohnbedarfskonzept 2021 mit dem erhofften Familienzuzug durch den Strukturwandel vereinbar?

Abgesehen von bisherigen Entwicklungen, aus denen die Prognosen lediglich fortgeschrieben werden – ist denn die Fortsetzung des Trends von kleineren Haushalten zukunftsweisend? In Zeiten, in denen es in Großbritannien bereits ein Ministerium für Einsamkeit gibt, und Cottbus als Modellstadt "boomen" möchte, sollten familienfreundliche und sozial innovative Wohnformen für Jung und Alt gefördert werden statt des Vereinsamens in Kleinsthaushalten. Das heißt, den Weg bereiten für gemeinschaftliches Wohnen. Ein Durchschnittswert von 1,5 Personen/Wohneinheit scheint einzig den Zweck zu haben, die Anzahl der angeblich benötigten Neubau-Wohnungen aufzublasen. Der Öffentlichkeit fällt auf, dass die Stadt Cottbus sich im Marketing "innovativ" und "modellhaft" verkaufen will, doch tatsächlich konservatives "business as usual" betreibt. Wie kann so die Stadt Cottbus im Wettbewerb mit anderen Städten Europas attraktiv werden? Sehen Sie sich die Lebensqualität in Mittel- und Großstädten in den Niederlanden oder Dänemark an.

Aus unserer Sicht sollte die Stadt eine resiliente Wohnungswirtschaft betreiben, in der die Lebensrealität der Menschen im Mittelpunkt steht, statt ad hoc basierend auf optimistischen Prognosen und gestrigen Vorstellungen von Wohnbedarfen teuren, ressourcenverschwendenden Wohnraum für Bauunternehmen zu schaffen.

Da die Bevölkerungsprognose von Cottbus auf Zuwanderung basiert, wären die Siedlungserweiterungen in den Ortsteilen zudem nicht in diesem Ausmaß mit einer "Eigenentwicklung" der Ortsteile zu begründen.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Wie in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chósebus festzustellen ist, sind für die künftige Entwicklung sowohl übergeordnete und von der Stadt damit nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen (z.B. die Konjunktur) sowie regionale Faktoren (z.B. die Umsetzung des Strukturwandels) relevant. Weiterhin wirken sich vor allem auch die von der Stadt unmittelbar zu beeinflussenden lokalen Faktoren (z.B. die Attraktivität, Wirtschaftskraft und das gesellschaftliche Klima der Stadt, das Arbeitsplatzangebot und vor allem das Wohnraumangebot) auf die Entwicklung aus. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chósebus ergibt sich ein maximales Wachstumspotential im Szenario "Boomtown" von ca. 110.000 Einwohnern bis in das Jahr 2040. Dieser Entwicklung muss der Flächennutzungsplan (FNP) gerecht werden und die Wohnbaupotentiale wurden dahingehend nochmals überprüft. Der FNP nimmt jedoch keinen Einfluss auf Faktoren wie Haushaltsgrößen, Wohnflächen pro Kopf oder auch darauf, welche Wohnformen am Markt nachgefragt bzw. angeboten werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Zusammenfassung Außenbereich. Gegen kleinteilige Wohnbebauung im Außenbereich spricht:

- erhöhter Ressourcenverbrauch durch einzelne Häuser: mehr Material für Außenwände, höherer Energieverlust oder Bedarf an Dämmmaterial
- ineffiziente Infrastruktur, deshalb höhere Kosten durch dünne Bebauung (längere Leitungen, weniger Anlieger) entgegen dem Prinzip der kompakten Stadt der kurzen Wege
- kleinteiliger Neubau privilegiert eine einkommensstarke Klientel, das ist unsozial. Es braucht die Qualifizierung günstigen Wohnraums.
- schlechte Erreichbarkeit erfordert die Haltung eines Autos und induziert MIV: unsozial, unökologisch, konterkariert die Mobilitätswende und geltende Klimaschutzziele
- Fläche ist zu wertvoll für die Erweiterung dünner Besiedlung
- mehr Flächenversiegelung = schlecht für den natürlichen Wasserhaushalt
- der Erhalt von unbebauten Flächen erlaubt dafür Klimaanpassung (Hitzeschutz, Schwammstadt), Erholung, Frischluft, Kaltluft
- Zersiedelung der Landschaft: Zerstörung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten; oftmals Offenland, das nicht ausgeglichen, sondern nur ersetzt wird, was den vertriebenen Offenlandtierarten keine Umsiedelung ermöglicht
- unumkehrbare Zerstörung der natürlich gewachsenen Böden, Vernichtung von deren Potenzial für den Klimaschutz und die Ernährung
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen erhöht den Nutzungsdruck auf die übrigen Landwirtschaftsflächen, welche zukünftig zudem weiter unter Klimawandel leiden
- die Einfamilienhäuser erlauben kaum soziale Innovationen und gemeinschaftliche Wohnformen für mehr als eine Mietpartei
- Bevölkerungsprognose für Cottbus basiert auf Zuwanderung, nicht auf Eigenentwicklung der Ortsteile
- zahlreiche Wohnbauflächen im Außenbereich befinden sich abseits der Entwicklungsachse Seevorstadt
- die im FNP als Wohnbaufläche dargestellten, derzeit landwirtschaftlichen Flächen im "Siedlungsgebiet" der Ortsteile zum Zweck der "Arrondierung" als Bauland auszuweisen ist nicht plausibel; die Freiflächen sind zusammenhängend groß genug und stehen für sich
- es gibt Leerstand im Innenstadtbereich, der aus ökologischen, sozialen und demzufolge aus langfristig wirtschaftlichen Gründen zuerst qualifiziert werden sollte, bevor Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich ausgewiesen werden
- Ausweisung von Einfamilienhäusern und "qualitativem Neubau" verstärkt Segregationseffekte, soziale Ungleichheiten und Konflikte
- Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sind nicht alternativlos, um einen qualitativen Wohnbedarf decken zu können

Aus all diesen Gründen sind wir der Ansicht, dass der Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen nicht zeitgemäß, nicht mit den öffentlichen, gesamtgesellschaftlichen Belangen und nicht mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar ist.

Welche Gründe wiegen dies alles auf, um den Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen der Stadt zu rechtfertigen?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo und wie sie wohnen wollen und der Eingrenzung kleinteiliger, individueller Einzelhausbebauungen zugunsten kompakter Mehrfamilienwohnungen in Innenstadtnähe.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang reduzierter Umweltbeeinträchtigungen mithilfe kompakterer Bauweisen. In Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit sowie aufgrund veränderter Planungsgrundlagen (u.a. Bevölkerungsvorausberechnung 2024) werden die Planflächen im 02. FNP-Entwurf überprüft und in Teilen reduziert. Das betrifft auch potenzielle Wohnbauflächen in den ländlichen Ortsteilen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

6. Luftleitbahnen für Westwinde

Die klimaökologischen Funktionen in Cottbus sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad in den Innenstadtbereichen vorbelastet. Die Belastung wird sich durch den Klimawandel perspektivisch erhöhen (S. 52 Umweltbericht zum FNP). Da der Standort Lausitz-Science-Park NUR unter der Bedingung rechtlich zulässig ist, dass stadtoökologische Maßnahmen in die folgenden Planungsebenen eingebunden werden, muss diese Bedingung durch ein Plansymbol im FNP (z. B. "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil") kenntlich dargestellt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, können bzw. sollen laut Baugesetzbuch im FNP dargestellt bzw. gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Wie wird die Durchlüftung der Stadt gewährleistet? Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Maßgeblich für die Darstellungen in der 02. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chósebuz sind die zwischenzeitlich eingeleiteten bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, welche die planungsrechtlichen Vorgaben zur Entwicklung des Lausitz Science Parks setzen bzw. setzen werden. Derzeit sind hierzu folgende B-Pläne zu nennen:

- Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebuz“ (rechtskräftig)
- Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1 (rechtskräftig)
- Nr. W,N/40,38/117 "Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 (im Verfahren befindlich)
- N/49/49-3 Kaserne Albert-Zimmermann-Kaserne (CIC) 3. Änderung (im Verfahren befindlich)

Die Darstellungen in der 2. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes werden aus den Ergebnissen bzw. aktuellen Arbeitsständen der Bebauungspläne abgeleitet.

Für den Bereich des Lausitz Science Park (LSP) wurden im Umweltbericht (UB) des 01. FNP-Entwurfes ausführliche Prüfungen und Abstimmungen durchgeführt. Im Ergebnis steht bereits eine sehr deutliche Aussage im Umweltbericht, dass die Belange von Natur und Landschaft nur dann bei diesem Projekt ausreichend Beachtung finden, wenn wesentliche Aspekte stadtoökologischen Bauens mit der Planungsrealisierung umgesetzt werden (Kap. 4.7 UB). Zu diesen wesentlichen Aspekten gehören u.a. eine klimagerechte Gebäudestellung und die Berücksichtigung von Luftleitbahnen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan W/4973 "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chosebuz" (21.06.2025) sind ferner Freiflächen auch für Durchlüftung und Frischluftzufuhr festgesetzt. Dort sind z.B. 24% als Grünfläche sowie 18% als Waldfläche ausgewiesen. Diese Differenzierung der Flächen fließt in den 02. FNP-Entwurf ein.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

7. Kaltluft / Frischluftfunktion nach Versiegelung ausgleichen

Die Schaffung von Grünräumen andernorts als Kompensationsmaßnahme für Versiegelung und Bebauung kann die Aufheizung eines Siedlungsgebietes nicht mildern. Sie ist nur ein Ersatz und wirkt nicht ausgleichend im selben Raum. Die Maßnahme wäre demnach kein Beitrag zum Hitzeschutz des beeinträchtigten Wohngebiets.

Wir fordern standardmäßig stadtklimatische Modellierungen bei der Aufstellung von B-Plänen, um die Gesundheit der Stadtbewohner:innen zu gewährleisten (Hitzeschutz).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Der Belang berührt aber nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf Bebauungspläne. Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft und die Beeinträchtigung 'Versiegelung' eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich. In dieser Kaskade sind siedlungs-ökologische Maßnahmen wie z.B. Regenwasserbewirtschaftungen oder auch klimaoptimierte Gebäudestellungen am Ort der Versiegelung im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Im Zuge der Planung derartiger Maßnahmen können Untersuchungen zur klimatischen Wirkung von Bauplanungen bis hin zu Klimamodellierungen hilfreich sein. Eine Entscheidung über eine Modellierung ist bedarfsweise für den Einzelfall zu treffen und kann nicht als Standard außerhalb der bestehenden, planungsrechtlichen Regelwerke in einem FNP festgelegt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-11 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

8. Kompensationsfläche für Lebensraum mehrerer Vogelarten

Der ehemalige Flugplatz Cottbus stellt durch seine große zusammenhängende Offenlandfläche einen besonderen Lebensraum für viele verschiedene Vogelarten dar. Das Artensterben zahlreicher Tiere, insbesondere Insekten- und Vogelarten, wird durch die Abnahme ihres Lebensraumes verursacht. Wie soll die absehbare Beeinträchtigung dieses Lebensraumes durch Änderung des Offenlandes in ein Bebauungsgebiet ausgeglichen werden?

Das Ostufer des Cottbuser Ostsees würde sich jedenfalls laut Darstellungen im FNP als Wald als ungeeignet erweisen für Bodenbrüter und Vögel des Offenlands, zumal die Flächen unmittelbar vor einem Windkraftpark liegen würde und sich die Tiere dem Lärm und Schlag durch Rotorenblätter aussetzen müssten. Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...) und Ostsee (DI Wa ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf den ehemaligen Flugplatz Cottbus und die Beeinträchtigungen für eine geplante Sondernutzung eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich.

In dieser Kaskade sind siedlungsökologische Maßnahmen wie z.B Gebäudebegrünungen, intelligente Regenwasserbewirtschaftung, klimaoptimierte Gebäudeanordnung sowie eine Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Auch in Erwartung hoher Konfliktpotenziale mit Bezug zu den Belangen von Natur und Landschaft wird seitens der strategischen Umweltprüfung eine Regelbarkeit der Beeinträchtigungen und eine Ausgleichbarkeit für die Fauna gesehen. Detailregelungen und aktuelle Untersuchungen, insbesondere zur Vogelfauna sind begründet in die nächste Ebene der Genehmigungsverfahren verlegbar. Entsprechend wird eine Planung in die Ausnahmeregelung hinein als statthaft einge-ordnet. Zum Bereich im Lausitz Science Park liegen seit dem 26.03.2025 Beschlüsse zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ und auch zum Bebauungsplan Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ vor. In diesen Planverfahren samt Umweltbericht sind die Belange bereits abgewogen worden. Dem Hinweis zum Ostufer des Cottbuser Ostsees wird gefolgt in dem die geplanten Offenlandbereiche gemäß den Abschlussbetriebsplänen auch im FNP in der zweiten Entwurfsfassung nachrichtlich übernommen werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-12 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

9. Bauen im Überschwemmungsgebiet

HQ200-Gebiete kennzeichnen Gebiete, in denen nach bisheriger Niederschlagsstatistik etwa alle 200 Jahre ein schweres Hochwasser auftritt. Hochwasserereignisse wie 2002 und 2013 an der Elbe und der Spree oder im Ahrtal 2021 gehen auch an Versicherungsunternehmen nicht spurlos vorbei. Sie wissen genau: Angesichts des ungebremsten Klimawandels werden Extremwetterereignisse wie Starkregen immer häufiger. Die Unternehmen betrachten diese Fälle wirtschaftlich. Wohngebäude- oder Elementarschadenversicherungen für Gebäude in erhöhten Risikogebieten sind wesentlich teurer oder mit sehr anspruchsvollen baulichen Auflagen verbunden, die sich Eigentümer:innen kaum leisten würden. Die zukünftigen Bauherr:innen müssen vor den Risiken gewarnt werden. Besser wäre, die Gebiete von Bebauung frei zu lassen, um dem Hochwasser Raum zu gewähren und weitere Zerstörung zu vermeiden. Sogar der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft fordert ein Bauverbot in Überschwemmungsgebieten. Die Schäden bei Hochwasserereignissen sind individuell sowie gesamtgesellschaftlich enorm: allen voran für Gesundheit und Leben als auch wirtschaftlicher Art.

In HQ200-Gebieten in Anbetracht des Klimawandels Bauland auszuweisen und die Verantwortung den einzelnen Hausbesitzer:innen zu überlassen, ist fahrlässig für die Bewohner:innen sowie alle Anwohner:innen. HQ200-Gebiete gegenwärtig nicht mehr als Bauland auszuweisen, ist ernsthafte räumliche Vorsorge.

Räumlicher Bezug: SM SO 2, SM W1 4, SN W2 1, SN W2 4, SN W 5, SN W 6, SN GM 5, SN M4

Im Außenbereich wirken zudem kumulative Effekte: der besagte Bodenverbrauch, die Verkehrsinduktion und die ineffiziente Infrastruktur kommen zum Überschwemmungsrisiko dazu. Angesichts all dieser Faktoren ist eine Ausweisung von Bauland im Außenbereich und speziell in HQ200-Bereich aus unserer Sicht unvernünftig und nicht mit den öffentlichen gesundheitlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen vereinbar.

Räumlicher Bezug: Kiekebusch, MA W 1, BR W1 div, SD W 1 2, SD W div, SP W 2, Skadow und Döbbrick

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Innerhalb von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko sind die Bereiche mit einem Hochwasser mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ100) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten. Mit Datum 09.02.2023 wurde der HQ100 – Bereich in Cottbus auch förmlich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. § 78 Abs. 1 WHG verbietet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich (vorbehaltlich der Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne (und äquivalente Satzungen) im Außenbereich. Der FNP weist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete aus.

Das Land Brandenburg weist in seinen Hochwasser- und Risikokarten auch Bereiche aus, die bei einem Extremereignis betroffen sind, bei dem die überschwemmte Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen umfasst (HQ 200extrem). Im Bereich "HQ 200extrem" sind entsprechend § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2WHG Bebauungen unter der Auflage von hochwasserangepassten Bauweisen erlaubnisfähig. Der grundsätzlichen Forderung, Bauflächen innerhalb von HQextrem-Bereichen nicht weiter zu bebauen,

kann daher nicht gefolgt werden. Im Blatt 2 des FNP-Entwurfes sind die HQextrem aber bereits nachrichtlich übernommen worden und in der Begründung des FNP wurde darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen entsprechend hochwasserangepasst zu planen und zu bauen ist.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-13 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

10. Ermittlung des Kompensationsbedarfs ohne Betrachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die potenzielle Flächenneuanspruchnahme im FNP wurde ohne Gebrauch des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermittelt. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht baurechtlich nicht zulässig. Es verringert den Kompensationsbedarf rechnerisch, welcher jedoch durch Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Realität höher zu erwarten ist. Wir erwarten, dass für den FNP die Maximalvariante an potenziellem Kompensationsbedarf ermittelt wird. Zur tatsächlichen Eingrenzung des Kompensationsbedarfes könnte die gewünschte Art und das Maß der baulichen Nutzung im FNP explizit dargestellt werden. Räumlicher Bezug: alle Bauflächen im FNP

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes begründet sich in Kenntnis anerkannter Verfahren, die auf der strategischen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bereits die potentiellen Beeinträchtigungsaspekte der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) einschließlich aller dabei zur Anwendung kommender Regelungen, also auch der BauNVO, einordnet und bewertet. Die Hinweise zur Beachtung der BauNVO einschließlich der Einbindung der GRZ und der erlaubten Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen sind somit bereits in die Ermittlungen des Kompensationsbedarfes eingegangen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-14 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

11. Kompensationsflächen im Stadtgebiet nicht nachgewiesen

Das Kompensationskonzept (LP Karte 10) im Landschaftsplan für den FNP kann nur im groben Maßstab von 1:10.000 und nur theoretisch ausreichend Kompensationsflächen im Stadtgebiet vorweisen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen ist nicht geklärt (Umweltbericht S. 95f), da sie sich z. B. in Privatbesitz befinden. Die praktische Verfügbarkeit von Kompensationsflächen im Stadtgebiet ist somit nicht sichergestellt. Im Zusammenhang der höher zu erwartenden Flächenneuanspruchnahme durch Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Praxis ist mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen, für den die Verfügbarkeit von ausreichend Kompensationsflächen nicht nachgewiesen ist. Wie viele der Kompensationsflächen im bisherigen Konzept befinden sich in kommunalem Eigentum, gemessen am Gesamtanteil?

Im Kompensationskonzept sind ausschließlich kommunale Flächen und von Privatbesitzer:innen vertraglich zugestandene Flächen aufzuführen. Der Aufbau eines kommunalen Flächenpools wurde bereits im INSEK vor 5 Jahren gefordert (INSEK S. 166). Wir erwarten, dass dessen Erstellung endlich angegangen wird. Räumlicher Bezug: alle Bauflächen im FNP

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verfügbarkeit der Grundstücke auf der Ebene des FNP's nachzuweisen, entspricht weder der gängigen Praxis, noch stünde dies in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und ist somit kein Regelungsinhalt des FNP. Die Verfügbarkeit von Ausgleichs- und Ersatzflächen ist sehr dynamisch und kann mit Eigentümer- und Interessenwechsel variieren. Daneben ist die Behauptung, der Kompensationsbedarf wäre ohne Berücksichtigung der sogenannten "Neben-GRZ" nach § 19 BauNVO zusammengestellt worden, falsch. Mit dem aufgezeigten Kompensationsbedarf wird das Erfordernis für die gesamte Planung des FNP abgedeckt.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sicherstellt.

Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern entfaltet der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ nur eine indirekte Wirkung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans richten sich primär an die Verwaltung und Behörden, die die Inhalte im Regelfall bei ihren Planungen und Aufgaben berücksichtigen müssen. Der Flächennutzungsplan ist insoweit ein Planwerk, das Verwaltungen und Behörden bindet, soweit ihr Handeln Auswirkungen auf die Nutzung von Grund und Boden hat. Das bedeutet auch, dass die Bürger(innen) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kein konkretes Baurecht ableiten können.

Die dem FNP zugehörige Umweltprüfung muss in ihren strategischen Betrachtungen unabhängig von Flurstücken und Eigentumsverhältnissen aufgestellt werden. Mit dem Kompensationspotenzial wird die grundsätzliche Möglichkeit Ausgleichsflächen zu entwickeln, nachgewiesen.

Die dem Hinweis zugrundeliegende Erfahrung, dass die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf der B-Plan-Ebene oft mit Schwierigkeiten verbunden ist, begründet die Forderung nach einem Flächenpool für die Stadt Cottbus. Dieses Thema hat sich die Stadtverwaltung zu eigen gemacht und arbeitet derzeit

am Aufbau eines Flächenpools. Die Verfahren zur Aufstellung dieses Flächenpools und des FNP sind jeweils eigenständig und nicht voneinander abhängig.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-15 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

12. Entwässerungskonzept bei geringem Grundwasserflurabstand

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Die Versickerung vor Ort von gesammeltem Niederschlagswasser ermöglicht eine klimaresiliente Stadt und ist essenziell zur Anreicherung von Grundwasser, zur Wasserversorgung der Pflanzen vor Ort und für die kühlende Funktion des Bodens.

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand (Grundwasserflurabstand) ist in manchen Zonen bereits gering. Zusätzlich kommt es gebietsweise zu einem Anstieg des mittleren höchsten Grundwasserstands in Folge der Flutung des Cottbuser Ostsees (s. zum Landschaftsplan Textkarte Kap. 3.9 Nutzungsänderungen und Karte 2 Wasser). In Bereichen mit geringem Grundwasserflurabstand kann zur Versickerung von gesammeltem Regenwasser die Mindestdicke von 1 m Boden als Filterzone zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand nicht eingehalten werden. Eine Flächenversickerung wäre damit wasserrechtlich nicht möglich (§ 4 (3) BbgVersFreiV).

Das gesammelte Niederschlagswasser müsste demzufolge in der städtischen Kanalisation abtransportiert werden. Eine Bebauung der Bereiche, in denen der Grundwasserflurabstand geringer als 1 m ist, ist konstruktiv anspruchsvoll bis riskant und wasserwirtschaftlich nicht nachhaltig. Aus unserer Sicht sind diese Flächen für eine Bebauung nicht geeignet. Wie kann in diesen Baugebieten eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet werden? Wie wäre die Leitung des Niederschlagswassers in die Abwasserkanäle mit dem Konzept "Schwammstadt" vereinbar? Räumlicher Bezug: Bauflächen mit weniger als 1 m Grundwasserflurabstand: Kiekebusch, Kahren, Madlow, Ströbitz (Lausitz Science Park), Sielow, Sandow, Döbrick, Skadow, Wilmersdorf

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP widmet sich diesem Thema ausführlich unter der Überschrift "intelligente Regenwasserbewirtschaftung", dem zwei Prämissen vorangestellt sind: 1. Rückhaltung vor Ableitung, 2. Nutzung der Höhenkaskade. Darunter ist zu verstehen, dass zunächst alle Höhen- und Rückhaltepotenziale ausgeschöpft werden, bevor innovative Maßnahmen in der Grundfläche vorgesehen werden. Es fängt also beim Gründach an, kombiniert in Ausgestaltung eines Retentions- oder Einstaudaches, geht über Brauchwassernutzung und Zisternen schließlich zur Grundfläche, die mit Verdunstungsbeeten oder horizontal durchströmten Pflanzenkläranlagen ausgestattet werden können, deren gereinigtes Regenwasser dann in einen Vorfluter geleitet oder versickert werden kann auch ohne 1 m Flurabstand zum GW-Leiter. Der Landschaftsplan visualisiert zudem in Karte 2 "Wasser" u.a. die potenziell betroffenen Bereiche mit geringem Grundwasserflurabstand.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-16 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

13. Vorsorge an Grünräumen

Bei einer Informationsveranstaltung zum FNP lautete ein Argument des FB Stadtentwicklung bzgl. der Vorsorge von Grünräumen: "Die Qualifizierung der Grünräume zählt statt nur die Quantität" – wie ist eine höhere Qualität der Grünräume im FNP dargestellt? Eine differenzierte Qualität der Grünräume ist dem FNP bisher nicht zu entnehmen.

Bestimmte Qualitäten können allerdings erst durch eine Mindestfläche erreicht werden. Für Kühlungseffekte ist die Größe und die Pflanzendichte entscheidend. Außerdem helfen wenige dichte, kleine Grünflächen dem Stadtklima insgesamt nicht. Es braucht die Verdunstungskühle der Pflanzen flächendeckend. Die Stadtentwicklung trägt Verantwortung für die Gesundheit der Bewohner:innen und sollte diese ernst nehmen. Hierzu ist bspw. dringend durch mehr Begrünung für den Hitzeschutz gegen "tropische Nächte" vorzusorgen. Unterlassene Klimaanpassung diskriminiert und gefährdet Menschen mit anfälligem Kreislauf, also Kinder, Schwangere, Alte und Vorerkrankte. Die Qualität nimmt dort ab, wo Wald oder offenes Grünland in Gartenparzellen umgewidmet werden. Insgesamt nimmt laut Flächenbilanz (s. S. 178 der Begründung zum FNP) der Grünanteil im Stadtgebiet ab.

Räumlicher Bezug: Innenstadtbereich

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Qualität der Grünräume ist kein Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan als Fachplan und die nachgeordneten Planungsebenen treffen dazu Aussagen. Weder der FNP noch der Umweltbericht und der Landschaftsplan sprechen sich für eine Verringerung des Grün- und Freiflächenanteiles aus. Freiflächensicherung und qualitative Entwicklung werden vielmehr als gemeinsame Zielsetzung aufgeführt und stehen damit den Ausführungen der Hinweisgeberin nicht entgegen. Quantitativ ist zudem ein Zuwachs der Grün- und Freiflächen um 68 ha gemäß der Bilanz des FNP-Entwurfes zu verzeichnen. Unabhängig davon ist die verallgemeinernde Behauptung, dass "Flächengröße und Pflanzendichte entscheidend für Kühlungseffekte" in der Stadt sei, aber auch nicht zutreffen. Bei der Planung von stadtklimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen kommen erst eine ganze Reihe von Aspekten im Verbund zum Tragen und lassen sich nicht auf vereinfachende Formeln reduzieren. Tatsächlich ist es die Qualität der Grünflächen, die ausschlaggebend ist und dabei "schlägt" der Savannenpark (Wiesen mit übershirmenden Großbäumen) stadtklimatisch den kleinen, dichten Wald im Quartier. Die Fassadenbegrünung verhindert, richtig angeordnet, die Aufheizung der steinernen Stadt bei geringem Grundflächenanteil. Letztendlich ist es der pflanzenverfügbare Wasseranteil, der die Kühlung bewirkt und somit steht dem Regenwassermanagement in der Schwammstadt die oberste Qualitätszuordnung zu. So kann auch im engen Bestandsquartier über Baumrigolen ohne zusätzliche Freiflächen der Hitzelast entgegengewirkt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-17 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

14. Sogenannter "Grüner Ring"

Die Markierung eines "Grünen Ringes" entlang des Stadtrings im Landschaftsplan und im Blatt 2 des FNP ist weder mit dem aktuellen Zustand noch mit einer absehbaren Entwicklung zu begründen. Unter dem Begriff "Grüner Ring" wird allgemein ein Netzwerk aus (weitläufigen) Grünanlagen verstanden, ein Ort der Naherholung und der Regeneration von natürlichen Funktionen der Schutzgüter. Nichts dergleichen ist hier der Fall. Es ist eine vielbefahrene Straße, die Lärm und Abgase emittiert. In der Info-Veranstaltung zum FNP wurde erklärt, woher die Idee des Grünen Ringes ursprünglich stammt. Die Erinnerung an die Idee eines Grünen Ringes ist vielleicht lobenswert, hat aber nichts mit der vorbereitenden Bauleitplanung für die nächsten 15 Jahre der Stadt Cottbus im Jahr 2024 zu tun. Aus unserer Sicht ist diese Green-Washing-Maßnahme aus dem Plan zu entfernen. Stattdessen fordern wir, dass der FNP eine ernst gemeinte und realistische Entwicklung einer Urbanen Grünen Infrastruktur darstellt. Den Belangen der Klimaanpassung, des Hitzeschutzes, des Schutzes verschiedener Umweltschutzgüter sowie der Naherholung nach sind Flächenkorridore gezielt freizuhalten. Potenzielle Grünverbindungen sind zu stärken oder neue herzustellen, etwa durch Alleen, Gebäudebegrünung und Straßenbegleitgrün. Entsprechende besondere bauliche Vorkehrungen sind im FNP für die öffentlichen Belange einer klimaresilienten, attraktiven, zukunftsfähigen Stadt darzustellen. Räumlicher Bezug: Pappelallee, Nordring, Stadtring (B169), Bahnschienen, Wilhelm-Külz-Straße (Grüner Ring); gesamtes Innenstadtgebiet für realistischen Grünverbund

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf den Landschaftsplan und den Umweltbericht.

Die historisch begründeten "grünen Ringe" der Stadt Cottbus wurden in der Vergangenheit stadtplanerisch nicht immer in ausreichendem Maße gewürdigt, obwohl dieser Ideenansatz bereits aus den 90-er Jahren stammt und sich seitdem in den gesamtstädtischen Planungen wiederfinden lässt. Zu Zeiten, als die autogerechte Stadt als Leitmotiv noch im Vordergrund stand, wurde gerade der Mittlere grüne Ring (Nordring, Stadtring, Wilhelm-Külz-Straße und Pappelallee) verkehrstechnisch deutlich überprägt. Seit den 90-er Jahren hat aber bereits ein Umdenken eingesetzt, um dieser Straßentrasse die städtebaulich und ökologisch stark trennende Wirkung zumindest zu mindern. So ist es gerade im westlichen Teil des äußeren Grünrings gelungen, z. B. mit der Planung und dem Bau der Pappelallee im Bereich des alten Flugplatzgeländes, großzügigere begleitende Grünräume anzulegen und zu sichern. Auch weiter südlich ist der Anlage von Grünräumen beim Umbau der Straße größere Aufmerksamkeit gewidmet worden. Insofern kann zwar dem Hinweis gefolgt werden, dass die heutige Substanz an diesem zweiten Ring den Namen "grüner Ring" nicht in jedem Fall verdient, aber ohne diesen Ideenansatz hätten auch die deutlichen Verbesserungen beim Ausbau der Straßen sicherlich kaum Einzug in die Planungen gefunden.

Das bedeutet unter heutigen, vermehrt auf die Stadtökologie ausgerichteten Leitbildern jedoch auch, dass der Gedanke der grünen Ringe weiteres Planungsziel bleiben muss, um beim Ausbau weiterer Straßenabschnitte sowie bei angrenzenden Flächenplanungen diesem Ideenansatz Rechnung tragen zu müssen..

Im Landschaftsplan wird deshalb das historische Motiv aufgegriffen und als Entwicklungsziel die Prüfung einer grüneren Perspektive angeregt. Im Umweltbericht wird ein entsprechender Hinweis gegeben. So können auch konkrete Vorhaben, z.B. die Norderweiterung des Blechen-Carrés oder auch

der Rahmenplan Stadtfeld im Zusammenhang mit einer grundsätzlichen Zielsetzung des Erhalts sowie der Entwicklung der "Grünen Ringe" diskutiert werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-18 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

15. Freiraumversorgung Ströbitz / Viehmarkt

In Ströbitz besteht bereits eine Unterversorgung an wohnnahen Freiräumen (INSEK Cottbus S. 83). Wir befürworten die Innenentwicklung, jedoch ist zunächst das Defizit an Freiräumen zu begleichen, bevor neue Wohnbebauung geschaffen wird, die den Bedarf erhöhen und das Defizit somit verschärfen würde. Vor diesem Hintergrund sind Freiraumpotenziale im Bestand zu sichern und als begrünte Erholungsräume zu qualifizieren für die gesamte Gesellschaft: barrierearm, generationenübergreifend, d.h. grüne Räume für Ruhe sowie Spiel und Sport.

Räumlicher Bezug: Ströbitz, Viehmarkt (ST M5)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Text in der FNP Begründung wird an die Aussagen des Landschaftsplanes angeglichen. Demnach hat die rechnerische Herleitung der Grün- und Freiflächenversorgung für Cottbus gezeigt, dass ein sehr großer Teil der Wohngebiete mit ausreichend Freiflächen versorgt ist. Lediglich Teile von Wohnsiedlungen werden als „unterversorgt“ bezeichnet. Oft befinden sich diese Teile der Wohnsiedlungen allerdings am Rand zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldgebieten, sodass eine reale Unterversorgung mit Grün- und Freiflächen ausgeschlossen werden kann. Die Grün- und Freiflächenversorgung der Stadtteile ist keine originäre Aufgabe des Landschaftsplanes, sondern erfolgt auf der Ebene der sektoralen Bereichsentwicklung. Die Aufnahme von Bauflächen in den FNP bedeutet, dass im Zuge der nachrangigen Planungen neben den Gebäuden sowohl Spielplätze als auch erholungswirksame Grün- und Freiflächen vorzusehen sind. Insgesamt gesehen, ist Cottbus eine grüne Stadt mit ausreichender Freiflächenversorgung.

Der Viehmarkt ist derzeit eine teilversiegelte Brachfläche, die temporär für Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt wird. Der Viehmarkt ist keine klassische Grün- und Freifläche. Perspektivisch soll der Viehmarkt im Zuge der Innenentwicklung baulich genutzt werden. Dabei wird die Ausgestaltung des dort neu zu schaffenden wohnungsnahen Grünraumes entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen etwaiger Bebauungsplanverfahren, ggf. eines städtebaulichen Wettbewerbs oder auch auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen werden dazu entsprechende Regelungen erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-19 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

16. Umwandlung von natürlichen Böden in Kleingartenanlagen

Grundsätzlich befürworten wir die Schaffung von Grünräumen in der Stadt. Jedoch ist die Umwandlung von Wald-/Forst-, Landwirtschaftsflächen und Grünland in Kleingartenanlagen eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials der Flächen. Das kritisieren wir. Kleingartenanlagen sind zwar nur geringfügig bebaut und meist strukturreich bepflanzt, doch der gesamtgesellschaftliche Nutzen und das ökologische Potenzial einer landwirtschaftlichen Fläche sowie einer Waldfläche ist bedeutsam. Dieses Potenzial wird durch die baulichen Infrastrukturen, anthropogene Überprägung und Einfriedung zerstört. Das Gebiet stellt eine Vorstufe dar für eine spätere Bebauung ("Nachverdichtung"). Paragraph 1a des Baugesetzbuches sagt: "Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden \[...\]." Die Umwandlung von Wald oder landwirtschaftlich genutzten Flächen in anthropogen geprägte Räume (Kleingartenanlagen) halten wir für nicht notwendig und sogar kontraproduktiv im Kontext des Klimaschutzes und Schwundes an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Im Sinne des Klimaschutz sollten landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen stattdessen ökologisch bewirtschaftet werden können (Vorsorgeaufgabe). Räumlicher Bezug: DI Gr 9, ME Gr 3, WI Gr 2, ST Gr 3

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In der Karte 3, Grün- und Freiflächen und der Karte 1, Übersicht der Planflächen zum Umweltbericht des FNPs sind die Planungen aufgeführt. Es handelt sich um 7 Standorte:

DI Gr 9 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Frischwiesen/ Frischweiden)

ME Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

SM Gr 1 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Grünlandbrache frischer Standorte)

SP Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche)

SP Gr 5 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Grünlandbrachen frischer Standorte und Vorwald)

ST Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Acker)

WI Gr 2 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

Von der Darstellung von SP GR 3 und SP GR 5 als KGA-Ersatzstandorte wird im 02. FNP-Entwurf Abstand genommen.

Ein anthropogen gekennzeichnet, landwirtschaftlich genutzter Boden wird häufig durch Winderosion, agrochemische Hilfsstoffe (Kunstdünger, Pflanzenschutzmittel) und schweres Gerät (Bodenverdichtung) beeinträchtigt. Dieser wird aus der permanenten Umbruchsnutzung genommen und einer wesentlich schonenderen Bodennutzung mit Einzelbearbeitung für Kleingärtner überführt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-20 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

17. Thema Ostsee / Ostseeachse / Seevorstadt

Insgesamt erscheint es wenig plausibel, die Stadtentwicklung in eine periphere Lage zu lenken und dabei Bestandsquartiere (insbesondere Neu-Schmellwitz) dezidiert auszuschließen. Was rechtfertigt hohe Investitionen in neue Siedlungsbereiche, während bestehende Strukturen (baulich, gesellschaftlich) vernachlässigt werden? Die bestehende Tramverbindung nach Neu-Schmellwitz ist ein Vorteil, den die Ostseeachse auch mittelfristig nicht erreichen wird. ÖPNV-Anschlüsse sind vor Bebauung zu realisieren, wie oben dargelegt. Der FNP sollte hierbei nicht dem tendenziell veralteten INSEK folgen, sondern reale Bedarfe abbilden. Am Ostufer des Ostsees werden im FNP überdies Waldflächen dargestellt. Hier besteht ein Flächenkonflikt, da dort laut Artenschutz-Auflagen im Zuge der Flutung des Ostsees Freiflächen für bodenbrütende Vogelarten sein sollten.

Räumlicher Bezug: Ostsee (DI Wa ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Vernachlässigung Bestandsquartiere: Die Reaktivierung von Rückbauflächen des Stadtumbaus war integraler Bestandteil des 01. FNP-Entwurfes auch im Ortsteil Schmellwitz. Mit dem Stadtumbau hat Cottbus/Chóseebuz in den letzten zwei Dekaden eine nicht unerhebliche, bisher für das Wohnen genutzte Fläche aus der Nutzung entlassen. Das umfasste seit 2005 bislang ca. 11.000 Wohneinheiten. Teile dieser Flächen sollen nunmehr wieder in Wohnnutzung gebracht werden. Der Anteil umfasst bei den wohnbaulichen Entwicklungspotenzialen im FNP ca. 14 %. Beispiele für die geplante Reaktivierung ist in Schmellwitz u.a. Rudniki/Am Lug, Gotthold-Schwela-Straße (siehe FNP-Begründung Abb. 21 - Textkarte "Wohnbauflächen" oder auch Planfläche SM W2 2). Auch gemäß des Stadtumbaukonzeptes werden funktional verträgliche Nachnutzungen von ehemaligen Wohnbauflächen angestrebt. Bestandsquartiere werden demzufolge im FNP-Entwurf weder vernachlässigt noch ausgeschlossen.

Eine weitere Flächenreserve besteht nicht nur auf ehemaligen Flächen, die bereits für das Wohnen genutzt wurden. Areale, die bisher für völlig andere Nutzungen zur Verfügung standen und die für eine Wohnnutzung geeignet sind, sollen für den Wohnungsbau mobilisiert werden. Das können aber auch Flächen sein, die bereits brach liegen oder mindergenutzt sind. Auch das wurde im FNP-Entwurf berücksichtigt und in der Textkarte 21 dargestellt. Eine weitere Option zur Baulandbereitstellung im Rahmen der Innenentwicklung ist die Baulückenaktivierung. Die Stadt Cottbus/Chóseebuz verfügt über zahlreiche Baulückenpotenziale, auf denen eine Bebauung auf der Basis des § 34 BauGB grundsätzlich möglich ist. Vorrangiges Ziel der Stadtentwicklung muss es also weiterhin sein, die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit sich ressourcen-, flächen- und kostensparende innerörtliche Projekte durchsetzen können. Für den FNP wurden die Potenziale der Baulückenaktivierung, anhand des erstmals im Januar 2022 veröffentlichten Baulandkatasters (gem. § 200 BauGB), entsprechend berücksichtigt und in den 01. FNP-Entwurf integriert.

Ostufert Cottbuser Ostsee: Bereits die Vorentwürfe zum Landschaftsplan und zum FNP (von 2016) stellten das Ostufer überwiegend als Waldfläche dar. Der planfestgestellte Braunkohleplan Tagebau Cottbus Nord Zielkarte "Bergbaufolgelandschaft" (2006/2009) und die Abschlussbetriebspläne "Tagebau Cottbus-Nord, rückwärtige Bereiche" (Zulassung 1997) und "Tagebau Cottbus-Nord" (Zulassung 2012) stellen hingegen größere Offenlandflächen dar. Entsprechend werden diese

Offenlandflächen in der 02. FNP-Entwurfsfassung als Flächen für Landwirtschaft, welche auch Flächen für Renaturierung einschließen, dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1131-21 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

18. Grüne Erholungsräume rund um CTK-Campus

In Betrachtung der angestrebten Bautätigkeiten des Carl-Thiem- Klinikums (CTK) in Bezug auf das entstehende Innovationszentrum Universitätsmedizin Cottbus (IUC) werden sich die frei- und naturnahen Räume auf dem Gelände des CTK's drastisch reduzieren. Mit der Ausweisung der sich in direkter Umgebung befindlichen Flächen als Wohnbauflächen entlang des Prior-Grabens wird es zu einer verstärkten Versiegelung und Privatisierung klinischer Erholungsräume kommen. Die Relevanz von naturnahen Räumen in der medizinischen Praxis hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Kliniknahe Grünräume bieten nicht nur eine ästhetisch ansprechende Umgebung, sondern leisten nachweislich einen enormen Beitrag zur psychischen und physischen Gesundheit und können sich unterstützend auf den Genesungsprozess auswirken. Studien haben gezeigt, dass Patienten, die Zugang zu naturnahen Freiräumen haben, oft kürzere Krankenhausaufenthalte haben und weniger Komplikationen erleiden. Die Bedeutung von Freiräumen in der Natur erstreckt sich auch auf das medizinische Personal. Ärzte, Pflegepersonal und weitere Mitarbeiter:innen im Gesundheitswesen stehen oft unter großem Stress und Belastungen. Attraktive Grünräume in unmittelbarer Umgebung des Klinikums bieten den Fachkräften die Möglichkeit, sich in ihren Pausen zu erholen. Der Aufenthalt in der Natur kann maßgeblich zur Pflege der psychischen Gesundheit beitragen, was sich letztlich positiv auf die Qualität der Patientenversorgung auswirkt. Dies wird auch den künftigen Studierenden in Anbetracht ihrer akademischen Leistungsfähigkeit zugutekommen. Die Integration von naturnahen Freiräumen in direkter räumlicher Korrelation zu medizinischen Einrichtungen und das Herrichten von niederschweligen Angeboten zur körperlichen Aktivität entlang des Prior-Grabens können Akteure im Gesundheitswesen in einer ganzheitlichen Gesundheitsversorgung unterstützen. Nur durch den Erhalt der Grünräume können überdies präventive Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Gesundheit ergriffen werden. Die Etablierung einer gemeinwohlorientierten und öffentlichen Nutzung der Flächen am Prior-Graben ist ein wichtiger Baustein zu einer gerechten und inklusiven Stadtentwicklung und daher unerlässlich. Räumlicher Bezug: SV W2

Mit freundlichen Grüßen

Architects for Future Cottbus

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Neugründung der Medizinischen Universität Lausitz – Carl-Thiem ist eines der zentralen Strukturwandelprojekte der Lausitz. Es sichert die zukünftige medizinische Versorgung und Daseinsvorsorge in der Region. Mit der Entwicklung des Campus am Standort des bisherigen Klinikums wird natürlich auch eine gewisse Verdichtung der baulichen Strukturen einhergehen. Dies erfolgt jedoch auch über die Konversion von bereits versiegelten Flächen (bspw. Parkplätzen). Im Arbeitsstand des Rahmenplans des MUL-CT werden zudem Grün- und Freiflächen als fester Bestandteil der Planung verstanden. Demnach sollen zwei großzügige Grünanlagen – der nördlich gelegene Patientengarten und der südlich gelegene studentische Campus – als Erholungsflächen für Patientinnen und Patienten, Angehörige, Mitarbeitende sowie Studierende und Lernende entwickelt werden. Weiterhin sind zwei Grünachsen mit einer Nord-Süd Ausrichtung innerhalb des Gebietes geplant. Die neu geplanten Gebäude sollen überwiegend mit einer Dach- und teilweise mit einer Fassadenbegrünung versehen

werden. Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" im FNP ermöglicht die Entwicklung dieser Grünflächen. Die qualitative Ausgestaltung von Grünflächen ist jedoch kein Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entlang der Welzower Straße wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich geregelt. Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße" (Spremlberger Vorstadt), sowie zur parallelen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, wurde am 31.05.2023 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die öffentliche Durchgängigkeit vom Klinikum zur Priorgraben bzw. den Sachsendorfer Wiesen wird im Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert. Die Verfahren laufen entsprechend unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen zu berücksichtigen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1132-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Teilplan Vorranggebiete Wärmeversorgung soll die Entwicklung einer treibhausneutralen Wärmeversorgung bis 2045 abgebildet werden. In Rz. 378 f. wird ausgeführt, dass die Voraussetzungen der kommunalen Wärmeplanung erst nach Aufstellung des FNP konkretisiert werden und dies in einem sog. Bottum-up-Prozess erfolgen soll. Der Teilplan unterscheidet grundsätzlich in Fernwärme sowie erneuerbare Energie (EE) und Gas. Da unter Rz. 370 Abb. 17 (Anlage 3 - Erläuterungsbericht zum FNP) der Anschluss an ein mögliches Wasserstoffnetz in mehreren Ausbaustufen dargestellt ist, stellt sich mir die Frage: Ist hier eine Versorgung mit H₂ in den Gebieten EE und Gas angedacht oder wären dann Klärgase oder sogar Wärmepumpen bzw. Thermielösungen als dezentrale Versorgungsalternative möglich?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Für seine Umsetzung stellt er auf einen längeren Zeitraum (hier 2040) sowie auf Prognosen innerhalb dieses Zeitraumes ab. Der Flächennutzungsplan Cottbus/Chóśebuz besteht aus dem Hauptplan 1/2 und 2/2 sowie der Begründung incl. Umweltbericht.

Teil- und Beipläne zum FNP dienen der inhaltlichen Untersetzung bzw. zur besseren Verständlichkeit der Aussagen zu den eigentlichen FNP-Darstellungen. Der Teilplan "Vorranggebiete Wärmeversorgung" ist wie alle anderen Teilpläne eine themenbezogene informative Ergänzung zur Untersetzung der sektoralen Aussagen, hier im Speziellen zur Ver- und Entsorgung - Wärmeversorgung. Es handelt sich hierbei nicht um Planungen, welche im direkten Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen, sondern um FNP-externe ergänzende Aussagen zu sektoralen Planungen auf kommunaler Ebene. Die darin enthaltenen Informationen haben ihren planerischen Ursprung in anderweitigen sektoralen Planungen, meist aus nachgeordneten Planungsebenen. Diese werden nicht zwangsläufig parallel oder direkt zur Flächennutzungsplanung erstellt, liegen in der Regel aber bereits vor oder sind dahingehend planerisch absehbar, so dass hier der vorhandene Informationsgehalt nur zusammengeführt wird, um die Flächennutzungen zu untersetzen. Dies unterstützt die planerischen Aussagen des Flächennutzungsplanes, indem verdeutlicht wird, wie z. B. die Wärmeversorgung erfolgen könnte. Eine Zwangsläufigkeit lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Dies wird im Weiteren zu untersetzen sein oder ergibt sich ggf. bereits aus vorhandenen Satzungen (hier z. B. Fernwärmesatzung).

Ziel soll grundsätzlich sein, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, worunter auch die Versorgung mit Wasserstoff zu zählen ist. Detailliertere Aussagen zu dieser Thematik werden durch die sich derzeit in Aufstellung befindliche kommunale Wärmeplanung erwartet.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1132-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Wenn sich bei der kommunalen Wärmeplanung technisch andere Möglichkeiten als wirtschaftlicher und effektiver herausstellen, wird dann der FNP diesbezüglich geändert oder ist bei der kommunalen Wärmeplanung die Vorgabe dieses FNP zu beachten?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Als vorbereitender Bauleitplan gibt der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen für das gesamte Gemeindegebiet vor. Der Flächennutzungsplan stellt somit die städtebauliche Zielrichtung dar, anhand dessen sich nachgeordnete Planungen orientieren müssen. Derzeit wird die kommunale Wärmeplanung erstellt.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes aufgrund vorliegender neuer Planungsergebnisse würde nur dann erfolgen, wenn sich flächenhafte Nutzungsanpassungen ergeben sollten, welche in einem absehbaren Zeitraum auch bauliche Nutzungsänderungen nach sich ziehen würden. Dies erfolgt in der Regel über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes mit ggf. parallel erforderlicher Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1132-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Derzeit ist die Uferfestigkeit des Ostsees ein stark diskutiertes Thema, die auf die Bautätigkeit einen großen Einfluss hat. Sichere Erfahrungswerte gibt es hier nicht und wie Abrutschungen in den letzten Jahren zeigten, ist dies auch nach einem Jahrzehnt nicht sicher beurteilbar. Berücksichtigen die im FNP dargestellten Flächen diese Besonderheit, damit mögliche Sicherheitsvorgaben seitens des Bergbauamtes die Baubestrebungen nicht gefährden?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Er berührt jedoch nicht den Regelungsgehalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Auf Grund seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt, sind die Darstellungen in einem FNP nicht parzellenscharf.

Sicherheitsrelevante Belange zu den Uferböschungen des Cottbuser Ostsees sind erst auf der nachgeordneten Planungsebene von Relevanz.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der sich stetig zuspitzenden Klimakatastrophe und deren Auswirkungen auf Mensch und Natur ist es gerade jetzt wichtig, Bedarfe und Entwicklungspfade genau zu überdenken. Neubau und Flächenneuanspruchnahme müssen kritisch hinterfragt werden, ebenso der Umgang mit allen Ressourcen. Der Strukturwandel ist kein Freischein, alle sozialen und ökologischen Schätze hinter wirtschaftliche Interessen zu stellen. Im Gegenteil: gerade den StrukturWANDELprozess sollten wir in Cottbus zur Förderung einer ökologisch und sozial nachhaltigen Stadt- und Raumplanung nutzen. Sie ist ein Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel, denn der Gebäude- und Verkehrssektor zählen zu den maßgeblichen Verursachern von Klima-, respektive Umweltschäden. Dieses chancenreiche Zeitfenster ist für ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen zu nutzen, welche i. d. R. gegenüber wirtschaftlichen Interessen vernachlässigt werden.

Ein Flächennutzungsplan wird für eine Gültigkeit von mehreren Jahrzehnten beschlossen. Er erzeugt starke Pfadabhängigkeiten, die unsere zukünftigen Möglichkeiten zur Mobilitätswende, nachhaltiger Bodennutzung und Anpassung an den Klimawandel stark beschränken. In der Bauwende liegt eine große Chance für den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf folgende Kritikpunkte bezüglich des Entwurfs des Flächennutzungsplan hinweisen und auf eine zeitgemäße und konsequente Abwägung zum Schutz von Klima, Umwelt und Ressourcen drängen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bodenverbrauch durch Baugebiete im Außenbereich

Obwohl in der Begründung zum FNP das "Primat der Innenentwicklung" wiederholend gepredigt wird, befinden sich im FNP tatsächlich 60 % der neuen Wohnbauflächen im Außenbereich und überwiegend auf heutigen Landwirtschafts- und Waldflächen. Die Zersiedelung der Landschaft wird weiter befördert. Das würde wertvolle Bodenfunktionen für Jahrtausende nicht kompensierbar zerstören. Frei- und Waldflächen sowie der natürlich gewachsene Boden werden für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrung, Frischluft, Kaltluft, Grundwasser und Erholungsräumen benötigt und sind essentiell für ein stabiles Ökosystem. Wanderkorridore und zusammenhängende Lebensräume müssen für den Erhalt der Artenvielfalt konserviert werden.

Der enormen Flächenneuanspruchnahme insbesondere im Außenbereich stehen aus unserer Sicht die öffentlichen Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten und Grundwasser entgegen. Diese Entwicklung widerspricht dem eigens durch die Stadt gesetzten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", welches mehrfach in der Begründung zum FNP (S. 22, 42, 44, 87, 177) sowie im INSEK 2035 (S. 83, 104, 115) beschlossen wurde. Der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche ist gesetzlich festgeschrieben in § 1a Absatz 2 im Baugesetzbuch sowie in § 2 Absatz 2 Satz 2 und 6 im Raumordnungsgesetz, doch wird angesichts der faktisch hohen potenziellen Flächenneuanspruchnahme im FNP für Cottbus nicht berücksichtigt.

Außerdem widerspricht die Ausweisung zahlreicher Wohngebiete im Außenbereich dem angeblichen Fokus auf die Entwicklung der Ostseeachse.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der planungsrechtliche Innen- und Außenbereich kann in Cottbus/Chósebuz nur für konkrete Einzelfälle abgegrenzt werden. Eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt in der Stadt Cottbus/Chósebuz bislang nicht vor. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass im FNP-Entwurf höchstens 60 % der Wohnbauflächen für Stadterweiterung bzw. Neuausweisungen veranschlagt sind. Damit werden vor allem die großen städtebaulichen Zielstellungen insbesondere mit der Entwicklung hin zum Cottbuser Ostsee abgebildet. Demgegenüber stehen jedoch auch mindestens 40 % der Wohnbauflächenpotenziale, die durchaus auf bestehenden Bauflächen oder durch Umnutzungen realisiert werden können. Hierfür wurden im Rahmen der FNP-Erstellung erstmals die Grundlagen für ein Baulandkataster (§ 200 BauGB) geschaffen und auch geeignete Flächen für eine Reaktivierung (ehemalige Stadtumbauflächen) als auch Flächen für Umnutzung (Konversion) in Betracht gezogen. Der FNP-Entwurf hat also einen mindestens ebenso großen Fokus auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Innenentwicklungsmöglichkeiten gelegt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes also durchaus Rechnung getragen. Der Umweltbericht hat zudem nachgewiesen, dass die damit ggf. zusammenhängenden Eingriffe innerhalb des Stadtgebietes quantitativ kompensiert werden können.

Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen. Erfahrungsgemäß werden von den im FNP dargestellten Bauflächen nur in Teilen realisiert. In der Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 wird von ca. 60 % Realisierungshorizont bis zum Jahr 2040 ausgegangen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Flächenfraß im Namen der "Arrondierung"

Die Siedlungsbereiche der dörflichen Ortsteile am Stadtrand werden sehr großzügig dargestellt und schließen mitunter mehrere hunderte Hektar zusammenhängende Landwirtschaftsflächen mit ein. Bei derartigen Ackerflächengrößen kann kaum von einer Nach-/Innenverdichtung oder Arrondierung des Siedlungsgebietes gesprochen werden. Viel mehr breitet sich die Siedlungsfläche weiter in die Landschaft aus. Wie kann das Limit der Siedlungserweiterung und des Flächenverbrauchs bestimmt werden, wenn Straßenzug um Straßenzug unter der Bezeichnung "Arrondierungsfläche" hinter die letzte Häuserreihe am Siedlungsrand oder entlang der Einfallstraße ausgewiesen werden?

Der Flächenverbrauch und alle negativen Effekte, die mit kleinteiliger Wohnbebauung in Randlagen einhergehen, sind nicht mit den Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar. Unserer Ansicht nach ist die Ausweisung der meisten Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen nicht mit Arrondierung zu begründen.

Räumlicher Bezug: Ackerflächen zur "Lückenschließung" im "Siedlungsbereich": 166 ha in Döbbrick; 334 ha in Skadow, 185 ha in Sielow, 175 ha in Dissenchen, 183 ha in Schlichow, 35 ha in Kahren, 82 ha in Gallinchen

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Flächenangaben der Stellungnahme entsprechen nicht den tatsächlich dargestellten Planflächengrößen im Flächennutzungsplanentwurf. Maßgeblich für den FNP-Entwurf sind die Flächenangaben gemäß Tabelle 2 des Umweltberichtes "Gesamtbilanz der vom Bestand abweichenden Planflächen nach Ortsteilen". In Skadow unterstellt die Stellungnahme z.B. einen Bauflächenzuwachs von ca. 334 ha. Tatsächlich werden in Skadow gemäß Tabelle 2 aber lediglich ca. 10 ha für Wohnbau- und gemischte Bauflächen über den Bestand hinaus dargestellt. Weitere Bauflächen sind in Skadow nicht dargestellt. In Skadow werden gemäß FNP-Entwurf überhaupt nur ca. 39 ha bebaute Fläche, inkl. Bestand und Planflächen, dargestellt. Ähnlich verfehlt sind auch die unterstellten Flächenangaben zu anderen Ortsteilen. Hier liegt eine offensichtlich fehlerhafte Flächenermittlung seitens des Stellungnehmenden vor.

Unabhängig davon hat der FNP Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und z.B. der Reduzierung des Individualverkehrs. Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Verhinderung der Mobilitätswende durch Baugebiete im Außenbereich

Den Wohnbaugebieten im Außenbereich stehen nicht nur die Belange des Bodenschutzes und Flächensparens entgegen, sondern die zu erwartende geringe Bebauungsdichte mit Einfamilienhäusern induziert auch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr, also PKW und Motorräder. Nicht alle Ortsteile sind attraktiv mit dem ÖPNV angebunden. Die zu erwartenden Zunahmen an PKWs, egal ob Verbrenner oder elektrisch angetrieben, erzeugt Lärm, ggf. gesundheits- und klimaschädliche Abgase, erhöht die Nachfrage nach Parkplätzen im Stadtbereich, erhöht die Unfallgefahr für schwächere Verkehrsteilnehmer:innen (per Rad, zu Fuß). Der Grundsatz „mehr Mobilität bei weniger Verkehr“ wird im INSEK 2035 (S. 59) thematisiert. Warum wird das im INSEK definierte Ziel nicht durch eine Entwicklung hin zu einer kompakten Stadt der kurzen Wege im FNP dargestellt? Die Ausweitung der Wohnbauflächen in den peripheren Lagen im FNP stehen diesem Leitsatz des INSEK entgegen und sollten geändert werden.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und der Reduzierung des Individualverkehrs.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang eines reduzierten Individualverkehrs. Der Zielstellung einer kompakten Stadt der kurzen Wege trägt der FNP-Entwurf beispielsweise insofern Rechnung, dass über 70 % der potenziellen Wohneinheiten, auf geplanten Bauflächen, im Mehrfamilienhausbereich entfallen und somit einer kompakten Stadtstruktur zuzuordnen sind. Obwohl 12 der 19 Ortsteile von Cottbus ländlich geprägt sind, werden im FNP-Entwurf nur unter 30 % der potenziellen Wohneinheiten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussektors verortet.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ressourcenverbrauch durch "kleinteilige Bebauung" = Ein- und Zweifamilienhäuser

Allen Aussagen aus der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft nach zu urteilen, ist für die Baugebiete im Außenbereich die Bebauung mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser etc.) vorgesehen. Neben dem Flächenverbrauch und der Erzeugung von Verkehrsbedarf, ist diese Wohnform mit einem hohen Ressourcenverbrauch pro Kopf verbunden. Es ist unsozial, dass wenige einkommensstarke Menschen in übergroßen Wohnungen leben sollen. Für Zugereiste und Cottbuser:innen ist mit einem Bedarf an günstigem Wohnraum zu rechnen, den "qualitativen Neubau" nicht erfüllen kann, sondern durch Erhalt, Aufwertung und Durchmischung bestehender Wohngebiete gedeckt werden kann.

Rein konstruktiv ist der Verbrauch an Baumaterial sowie auch der Heizungsaufwand für einzeln stehende Wohnungen ("die eigenen vier Wände") aufwändiger als für zusammenhängende.

Darüber hinaus weisen kleinteilige Wohngebieten eine ineffiziente Infrastruktur auf, z. B. Strom-, Wasser-, Internetleitungen und Erschließungswege. Der Bau der Straßen und Legung der Leitungen für diese dünn bewohnten Einfamilienhausgebiete wird mit öffentlichen Geldern finanziert.

Die Deckung der quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe der Cottbuser Bevölkerung ist aus unserer Sicht möglich, ohne öffentlich bedeutsame Flächen verschwenderisch für die Interessen weniger Einzelpersonen als Bauland auszuweisen. Unserer Ansicht nach sollte die Stadtentwicklung diese ökologischen und ressourcenwirtschaftlichen Aspekte zukunftsweisen beachten.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Werden die Bauflächenpotentiale im 1. FNP-Entwurf nach geeigneten Typologien ausgewertet, so lässt sich feststellen, dass sich etwa 71% der potentiellen Wohneinheiten in Mehrfamilienhaus-Typologien verortet lassen. Lediglich ca. 29% entfallen auf Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbau. Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Demnach sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll und den Bedarfen entsprechend einzuordnen. Natürlich ist der Ressourcenverbrauch pro Wohneinheit in einer Ein- bzw. Zweifamilienhaustypologie größer als in Mehrfamilienhäusern. Diese Einschätzung kann aber nicht dazu führen, in einer Stadt mit 19 Ortsteilen, davon 12 ländlich geprägt, ausschließlich Geschosswohnungsbau zuzulassen. Unabhängig davon erfolgte im Rahmen der Erstellung des 2. FNP-Entwurfs eine erneute Bewertung sowie ggf. Anpassung der Planflächen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Grundannahme Wohnbedarfe - Auseinandersetzung mit demografischem Wandel

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus wird bei der sehr optimistischen Variante davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Cottbus von heute bis 2040 um 15.000 Einwohner:innen ansteigen wird (s. Begründung FNP S. 35). Darauf aufbauend wird großzügig erst ein Bedarf von 7.000 neuen Wohneinheiten ermittelt, dann plus 40 % "Puffer" ein Wohnbedarf von 10.000 neuen Wohneinheiten angestrebt (s. Begründung FNP S. 42f). Dass Cottbus' Einwohnerzahl bisher stabil blieb (nicht anstieg), ist vor allem mit den Kriegen in der Ukraine und in Nahost zu begründen, weswegen Menschen Sicherheit und Perspektive in Cottbus suchen. Die Mehrheit der Menschen, ob geflohen oder zugereist im Strukturwandel, braucht Wohnraum, der einen kostengünstigen Lebensstil erlaubt. Womit begründen Sie die Annahme, dass perspektivisch die größte Nachfrage nach teurem Neubau in Randlagen bestehen würde? (Und parallel dazu mietgünstige Plattenbauten aus kurzfristigen "ästhetischen" bzw. "Image"-Gründen abgerissen werden). Immerhin befinden sich 60 % der neuen Wohnbauflächen im FNP in "kleinteiliger" Form im Außenbereich.

Nach Rechnung der Stadt Cottbus wird also für das sehr optimistische Zuwanderungsszenario, bei dem wir theoretisch die Zunahme von (nicht besonders einkommensstarken) Familien mit Kindern erwarten sollten, ein Wohnungsmarkt vorbereitet, bei dem die Haushalte in der Personenzahl aber kleiner sind als bisher: denn bisher leben in Cottbus im Durchschnitt 1,76 Personen in einem Haushalt. Nach der Wohnbedarfsprognose der Stadt Cottbus schrumpfe die durchschnittliche Haushaltsgröße in Zukunft auf 1,5 Personen. Wie sind diese Annahmen aus dem Wohnbedarfskonzept 2021 mit dem erhofften Familienzuzug durch den Strukturwandel vereinbar?

Abgesehen von bisherigen Entwicklungen, aus denen die Prognosen lediglich fortgeschrieben werden - ist denn die Fortsetzung des Trends von kleineren Haushalten zukunftsweisend? In Zeiten, in denen es in Großbritannien bereits ein Ministerium für Einsamkeit gibt, und Cottbus als Modellstadt "boomen" möchte, sollten familienfreundliche und sozial innovative Wohnformen für Jung und Alt gefördert werden statt das Vereinsamen in Kleinsthaushalten. Das heißt den Weg bereiten für gemeinschaftliches Wohnen. Ein Durchschnittswert von 1,5 Personen/Wohneinheit scheint einzig den Zweck zu haben, die Anzahl der angeblich benötigten Neubau-Wohnungen aufzublasen? Der Öffentlichkeit fällt auf, dass die Stadt Cottbus sich im Marketing "innovativ" und "modellhaft" verkaufen will, doch tatsächlich konservatives "business as usual" betreibt. Wie kann so die Stadt Cottbus im Wettbewerb mit anderen Städten Europas attraktiv werden? Sehen Sie sich die Lebensqualität in Mittel- und Großstädten in den Niederlanden oder Dänemark an.

Aus unserer Sicht sollte die Stadt eine resiliente Wohnungswirtschaft betreiben, in der die Lebensrealität der Menschen im Mittelpunkt steht, statt ad hoc basierend auf optimistischen Prognosen und gestrigen Vorstellungen von Wohnbedarfen teuren, ressourcenverschwendenden Wohnraum für Bauunternehmen zu schaffen.

Da die Bevölkerungsprognose von Cottbus auf Zuwanderung basiert, wären die Siedlungserweiterungen in den Ortsteilen zudem nicht in diesem Ausmaß mit einer "Eigenentwicklung" der Ortsteile zu begründen.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow/Żylow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Wie in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz festzustellen ist, sind für die künftige Entwicklung sowohl übergeordnete und von der Stadt damit nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen (z.B. die Konjunktur) sowie regionale Faktoren (z.B. die Umsetzung des Strukturwandels) relevant. Weiterhin wirken sich vor allem auch die von der Stadt unmittelbar zu beeinflussenden lokalen Faktoren (z.B. die Attraktivität, Wirtschaftskraft und das gesellschaftliche Klima der Stadt, das Arbeitsplatzangebot und vor allem das Wohnraumangebot) auf die Entwicklung aus. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz ergibt sich ein maximales Wachstumspotential im Szenario "Boomtown" von ca. 110.000 Einwohnern bis in das Jahr 2040. Dieser Entwicklung muss der Flächennutzungsplan (FNP) gerecht werden und die Wohnbaupotentiale wurden dahingehend nochmals überprüft. Der FNP nimmt jedoch keinen Einfluss auf Faktoren wie Haushaltsgrößen, Wohnflächen pro Kopf oder auch darauf, welche Wohnformen am Markt nachgefragt bzw. angeboten werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Zusammenfassung Außenbereich. Gegen kleinteilige Wohnbebauung im Außenbereich spricht:

- erhöhter Ressourcenverbrauch durch einzelne Häuser: mehr Material für Außenwände, höherer Energieverlust oder Bedarf an Dämmmaterial
- ineffiziente Infrastruktur, deshalb höhere Kosten durch dünne Bebauung (längere Leitungen, weniger Anlieger) entgegen des Prinzips der kompakten Stadt der kurzen Wege
- kleinteiliger Neubau privilegiert ein einkommensstarkes Klientel, das ist unsozial. Es braucht die Qualifizierung günstigen Wohnraums.
- schlechte Erreichbarkeit erfordert die Haltung eines Autos und induziert MIV: unsozial, unökologisch, konterkariert Mobilitätswende
- Fläche ist zu wertvoll für Erweiterung dünner Besiedlung
- mehr Flächenversiegelung = schlecht für den natürlichen Wasserhaushalt
- der Erhalt von unbebauten Flächen erlaubt dafür Klimaanpassung (Hitzeschutz, Schwammstadt), Erholung, Frischluft, Kaltluft
- Zersiedelung der Landschaft: Zerstörung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten; oftmals Offenland, das nicht ausgeglichen sondern nur ersetzt wird, was den vertriebenen Offenlandtierarten keine Umsiedelung ermöglicht
- unumkehrbare Zerstörung der natürlich gewachsenen Böden, Vernichtung deren Potenzials für den Klimaschutz und die Ernährung
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen erhöht den Nutzungsdruck auf die übrige Landwirtschaftsflächen, welche zukünftig zudem weiter unter Klimawandel leiden und ökologischer bewirtschaftet werden sollten
- die Einfamilienhäuser erlauben kaum soziale Innovationen und gemeinschaftliche Wohnformen für mehr als eine Mietpartei
- Bevölkerungsprognose für Cottbus basiert auf Zuwanderung, nicht auf Eigenentwicklung der Ortsteile
- zahlreiche Wohnbauflächen im Außenbereich befinden sich abseits der Entwicklungsachse Seevorstadt
- die im FNP als Wohnbaufläche dargestellten, derzeit landwirtschaftlichen Flächen im "Siedlungsgebiet" der Ortsteile zum Zweck der "Arrondierung" als Bauland auszuweisen ist nicht plausibel; die Freiflächen sind zusammenhängend groß genug und stehen für sich
- es gibt Leerstand im Innenstadtbereich, der aus ökologischen, sozialen und demzufolge aus langfristigen wirtschaftlichen Gründen zuerst qualifiziert werden sollte, bevor Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich ausgewiesen werden
- Ausweisung von Einfamilienhäusern und "qualitativem Neubau" verstärkt Segregationseffekte, soziale Ungleichheiten und Konflikte
- Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sind nicht alternativlos, um einen qualitativen Wohnbedarf decken zu können
- Aus all diesen Gründen sind wir der Ansicht, dass der Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen nicht zeitgemäß, nicht mit den öffentlichen, gesamtgesellschaftlichen Belangen und nicht mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar ist.

Welche Gründe wiegen dies alles auf, um den Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen der Stadt zu rechtfertigen?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo und wie sie wohnen wollen und der Eingrenzung kleinteiliger, individueller Einzelhausbebauungen zugunsten kompakter Mehrfamilienwohnungen in Innenstadtnähe.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang reduzierter Umweltbeeinträchtigungen mithilfe kompakterer Bauweisen. In Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit sowie aufgrund veränderter Planungsgrundlagen (u.a. Bevölkerungsvorausberechnung 2024) werden die Planflächen im 02. FNP-Entwurf überprüft und in Teilen reduziert. Das betrifft auch potenzielle Wohnbauflächen in den ländlichen Ortsteilen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Luftleitbahnen für Westwinde

Die klimaökologischen Funktionen in Cottbus sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad in den Innenstadtbereichen vorbelastet. Die Belastung wird sich durch den Klimawandel perspektivisch erhöhen (S. 52 Umweltbericht zum FNP).

Da der Standort Lausitz-Science-Park NUR unter der Bedingung rechtlich zulässig ist, dass stadtökologische Maßnahmen in die folgenden Planungsebenen eingebunden werden, muss diese Bedingung durch ein Plansymbol im FNP (z. B. "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil") kenntlich dargestellt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, können bzw. sollen laut Baugesetzbuch im FNP dargestellt bzw. gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB).

Wie wird die Durchlüftung der Stadt gewährleistet?

Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Maßgeblich für die Darstellungen in der 2. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chósebus sind die zwischenzeitlich eingeleiteten bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, welche die planungsrechtlichen Vorgaben zur Entwicklung des Lausitz Science Parks setzen bzw. setzen werden. Derzeit sind hierzu folgende B-Pläne zu nennen:

- Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus“ (beschlossen)
- Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1 (beschlossen)
- Nr. W,N/40,38/117 "Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 (im Verfahren befindlich)
- N/49/49-3 Kaserne Albert-Zimmermann-Kaserne (CIC) 3. Änderung (im Verfahren befindlich)

Die Darstellungen in der 2. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes werden aus den Ergebnissen bzw. aktuellen Arbeitsständen der Bebauungspläne abgeleitet.

Für den Bereich des Lausitz Science Park (LSP) wurden im Umweltbericht (UB) des 01. FNP-Entwurfes ausführliche Prüfungen und Abstimmungen durchgeführt. Im Ergebnis steht bereits eine sehr deutliche Aussage im Umweltbericht, dass die Belange von Natur und Landschaft nur dann bei diesem Projekt ausreichend Beachtung finden, wenn wesentliche Aspekte stadtökologischen Bauens mit der Planungsrealisierung umgesetzt werden (Kap. 4.7 UB). Zu diesen wesentlichen Aspekten gehören u.a. eine klimagerechte Gebäudestellung und die Berücksichtigung von Luftleitbahnen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan W/4973 "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chósebus" (Satzungsbeschluss 26.03.2025) sind ferner Freiflächen auch für Durchlüftung und Frischluftzufuhr festgesetzt. Dort sind z.B. 24% als Grünfläche sowie 18% als Waldfläche ausgewiesen. Diese Differenzierung der Flächen fließt in den 02. FNP-Entwurf ein.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kaltluft / Frischluftfunktion nach Versiegelung ausgleichen

Die Schaffung von Grünräumen andernorts als Kompensationsmaßnahme für Versiegelung und Bebauung kann die Aufheizung eines Siedlungsgebietes nicht mildern. Sie ist nur ein Ersatz und wirkt nicht ausgleichend im selben Raum. Die Maßnahme wäre demnach kein Beitrag zum Hitzeschutz beeinträchtigten Wohngebiet.

Wir fordern standardmäßig stadtklimatische Modellierungen bei der Aufstellung von B-Plänen, um die Gesundheit der Stadtbewohner:innen zu gewährleisten (Hitzeschutz).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Der Belang berührt aber nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf Bebauungspläne. Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft und die Beeinträchtigung 'Versiegelung' eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich. In dieser Kaskade sind siedlungs-ökologische Maßnahmen wie z.B Regenwasserbewirtschaftungen oder auch klimaoptimierte Gebäudestellungen am Ort der Versiegelung im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Im Zuge der Planung derartiger Maßnahmen können Untersuchungen zur klimatischen Wirkung von Bauplanungen bis hin zu Klimamodellierungen hilfreich sein. Eine Entscheidung über eine Modellierung ist bedarfsweise für den Einzelfall zu treffen und kann nicht als Standard außerhalb der bestehenden, planungsrechtlichen Regelwerke in einem FNP festgelegt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Kompensationsfläche für Lebensraum mehrerer Vogelarten

Der ehemalige Flugplatz Cottbus stellt durch seine große zusammenhängende Offenlandfläche einen besonderen Lebensraum für viele verschiedene Vogelarten dar. Das Artensterben zahlreicher Tiere, insbesondere Insekten- und Vogelarten, wird durch die Abnahme ihres Lebensraumes verursacht. Wie soll die absehbare Beeinträchtigung dieses Lebensraumes durch Änderung des Offenlandes in ein Baugebiet ausgeglichen werden?

Das Ostufer des Cottbuser Ostsees würde sich jedenfalls laut Darstellungen als Wald im FNP als ungeeignet erweisen für Bodenbrüter und Vögel des Offenlands, zumal die Flächen unmittelbar vor einem Windkraftpark liegen würde und sich die Tiere dem Lärm und Schlag durch Rotorenblätter aussetzen müssten.

Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...) und Ostsee (DI Wa ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf den ehemaligen Flugplatz Cottbus und die Beeinträchtigungen für eine geplante Sondernutzung eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich.

In dieser Kaskade sind siedlungsökologische Maßnahmen wie z.B. Gebäudebegrünungen, intelligente Regenwasserbewirtschaftung, klimaoptimierte Gebäudeanordnung sowie eine Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Auch in Erwartung hoher Konfliktpotenziale mit Bezug zu den Belangen von Natur und Landschaft wird seitens der strategischen Umweltprüfung eine Regelbarkeit der Beeinträchtigungen und eine Ausgleichbarkeit für die Fauna gesehen. Detailregelungen und aktuelle Untersuchungen, insbesondere zur Vogelfauna sind begründet in die nächste Ebene der Genehmigungsverfahren verlegbar. Entsprechend wird eine Planung in die Ausnahmeregelung hinein als statthaft eingeordnet. Zum Bereich im Lausitz Science Park liegen seit dem 26.03.2025 Beschlüsse zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ und auch zum Baugebiet Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ vor. In diesen Planverfahren samt Umweltbericht sind die Belange bereits abgewogen worden. Dem Hinweis zum Ostufer des Cottbuser Ostsees wird gefolgt in dem die geplanten Offenlandbereiche gemäß den Abschlussbetriebsplänen auch im FNP in der zweiten Entwurfsfassung nachrichtlich übernommen werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-11 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bauen im Überschwemmungsgebiet

HQ200-Gebiete kennzeichnen Gebiete, in denen nach bisheriger Niederschlagsstatistik etwa alle 200 Jahre ein schweres Hochwasser auftritt. Hochwasserereignisse wie 2002 und 2013 an der Elbe und der Spree oder im Ahrtal 2021 gehen auch an Versicherungsunternehmen nicht spurlos vorbei. Sie wissen genau: angesichts des ungebremsten Klimawandels werden Extremwetterereignisse wie Starkregen immer häufiger. Die Unternehmen betrachten diese Fälle wirtschaftlich. Wohngebäude- oder Elementarschadenversicherungen für Gebäude in erhöhten Risikogebieten sind wesentlich teurer oder mit sehr anspruchsvollen baulichen Auflagen verbunden, die sich Eigentümer:innen kaum leisten würden.

Die zukünftigen Bauherr:innen müssen vor den Risiken gewarnt werden. Besser wäre, die Gebiete von Bebauung frei zu lassen, um dem Hochwasser Raum zu gewähren und weitere Zerstörung zu vermeiden. Sogar der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft fordert ein Bauverbot in Überschwemmungsgebieten. Die Schäden bei Hochwasserereignissen sind individuell sowie gesamtgesellschaftlich enorm: allen voran für Gesundheit und Leben als auch wirtschaftlicher Art.

In HQ200-Gebieten in Anbetracht des Klimawandels Bauland auszuweisen und die Verantwortung den einzelnen Hausbesitzer:innen zu überlassen, ist fahrlässig für die Bewohner:innen sowie alle Anwohner:innen. HQ200-Gebiete gegenwärtig nicht mehr als Bauland auszuweisen ist Verbraucherschutz.

Räumlicher Bezug: SM SO 2, SM W1 4, SN W2 1, SN W2 4, SN W 5, SN W 6, SN GM 5, SN M4

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Innerhalb von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko sind die Bereiche mit einem Hochwasser mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ100) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten. Mit Datum 09.02.2023 wurde der HQ100 – Bereich in Cottbus auch förmlich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. § 78 Abs. 1 WHG verbietet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich (vorbehaltlich der Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne (und äquivalente Satzungen) im Außenbereich. Der FNP weist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete aus.

Das Land Brandenburg weist in seinen Hochwasser- und Risikokarten auch Bereiche aus, die bei einem Extremereignis betroffen sind, bei dem die überschwemmte Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen umfasst (HQ 200extrem). Im Bereich "HQ 200" sind entsprechend § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG Bebauungen unter der Auflage von hochwasserangepassten Bauweisen erlaubnisfähig. Der grundsätzlichen Forderung, Bauflächen innerhalb von HQextrem-Bereichen nicht weiter zu bebauen, kann daher nicht gefolgt werden. Im Blatt 2 des FNP-Entwurfes sind die HQextrem aber bereits nachrichtlich übernommen worden und in der Begründung des FNP wurde darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen entsprechend hochwasserangepasst zu planen und zu bauen ist.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-12 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Im Außenbereich wirken zudem kumulative Effekte: der besagte Bodenverbrauch, die Verkehrsinduktion und die ineffiziente Infrastruktur kommen zum Überschwemmungsrisiko dazu. Angesichts all dieser Faktoren ist eine Ausweisung von Bauland im Außenbereich und speziell in HQ200-Bereich aus unserer Sicht unvernünftig und nicht mit den öffentlichen gesundheitlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen vereinbar.

Räumlicher Bezug: Kiekebusch, MA W 1, BR W1 div, SD W 1 2, SD W div, SP W 2, Skadow und Döbbrick

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Innerhalb von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko sind die Bereiche mit einem Hochwasser mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ100) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten. Mit Datum 09.02.2023 wurde der HQ100 – Bereich in Cottbus auch förmlich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. § 78 Abs. 1 WHG verbietet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich (vorbehaltlich der Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne (und äquivalente Satzungen) im Außenbereich. Der FNP weist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete aus.

Das Land Brandenburg weist in seinen Hochwasser- und Risikokarten auch Bereiche aus, die bei einem Extremereignis betroffen sind, bei dem die überschwemmte Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen umfasst (HQ 200extrem). Im Bereich "HQ 200" sind entsprechend § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG Bebauungen unter der Auflage von hochwasserangepassten Bauweisen erlaubnisfähig. Der grundsätzlichen Forderung, Bauflächen innerhalb von HQextrem-Bereichen nicht weiter zu bebauen, kann daher nicht gefolgt werden. Im Blatt 2 des FNP-Entwurfes sind die HQextrem aber bereits nachrichtlich übernommen worden und in der Begründung des FNP wurde darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen entsprechend hochwasserangepasst zu planen und zu bauen ist. In Teilen wurde bei der Überprüfung der Dissensflächen zum 02. FNP-Entwurf aber von der Darstellung gewisser Planflächen im HQextrem Abstand genommen (z.B. MA W1, DÖ W1). Dafür waren aber i.d.R. nicht nur die HQextrem Lage sondern kumulierte, erhebliche Umweltauswirkungen ausschlaggebend.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-13 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ermittlung des Kompensationsbedarfs ohne Betrachtung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die potenzielle Flächenneuanspruchnahme im FNP wurde ohne Gebrauch des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ermittelt. Dieses Vorgehen ist aus unserer Sicht baurechtlich nicht zulässig. Es verringert den Kompensationsbedarf rechnerisch, welcher jedoch durch Anwendung von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Realität höher zu erwarten ist.

Wir erwarten, dass für den FNP die Maximalvariante an potenziellem Kompensationsbedarf ermittelt wird.

Zur tatsächlichen Eingrenzung des Kompensationsbedarfes könnte die gewünschte Art und das Maß der baulichen Nutzung im FNP explizit dargestellt werden.

Räumlicher Bezug: alle Bauflächen im FNP

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Methode zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes begründet sich in Kenntnis anerkannter Verfahren, die auf der strategischen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) bereits die potentiellen Beeinträchtigungsaspekte der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) einschließlich aller dabei zur Anwendung kommender Regelungen, also auch der BauNVO, einordnet und bewertet. Die Hinweise zur Beachtung der BauNVO einschließlich der Einbindung der GRZ und der erlaubten Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen sind somit bereits in die Ermittlungen des Kompensationsbedarfs eingegangen. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist Regelungsinhalt der verbindlichen Bauleitplanung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-14 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kompensationsflächen im Stadtgebiet nicht nachgewiesen

Das Kompensationskonzept (LP Karte 10) im Landschaftsplan für den FNP kann nur im groben Maßstab von 1:10.000 und nur theoretisch ausreichend Kompensationsflächen im Stadtgebiet vorweisen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen ist nicht geklärt (Umweltbericht S. 95f), da sie sich z. B. in Privatbesitz befinden. Die praktische Verfügbarkeit von Kompensationsflächen im Stadtgebiet ist somit nicht sichergestellt. Im Zusammenhang der höher zu erwartenden Flächenneuanspruchnahme durch Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Praxis ist mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen, für den die Verfügbarkeit von ausreichend Kompensationsflächen nicht nachgewiesen ist. Wie viele der Kompensationsflächen im bisherigen Konzept befinden sich in kommunalem Eigentum, gemessen am Gesamtanteil?

Im Kompensationskonzept sind ausschließlich kommunale Flächen und von Privatbesitzer:innen vertraglich zugestandene Flächen aufzuführen. Der Aufbau eines kommunalen Flächenpools wurde bereits im INSEK vor 5 Jahren gefordert (INSEK S. 166). Wir erwarten, dass dessen Erstellung endlich angegangen wird.

Räumlicher Bezug: alle Bauflächen im FNP

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verfügbarkeit der Grundstücke auf der Ebene des FNP's nachzuweisen, entspricht weder der gängigen Praxis, noch stünde dies in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und ist somit kein Regelungsinhalt des FNP. Die Verfügbarkeit von Ausgleichs- und Ersatzflächen ist sehr dynamisch und kann mit Eigentümer- und Interessenwechsel variieren. Daneben ist die Behauptung, der Kompensationsbedarf wäre ohne Berücksichtigung der sogenannten "Neben-GRZ" nach § 19 BauNVO zusammengestellt worden, falsch. Mit dem aufgezeigten Kompensationsbedarf wird das Erfordernis für die gesamte Planung des FNP abgedeckt.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sicherstellt.

Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern entfaltet der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ nur eine indirekte Wirkung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans richten sich primär an die Verwaltung und Behörden, die die Inhalte im Regelfall bei ihren Planungen und Aufgaben berücksichtigen müssen. Der Flächennutzungsplan ist insoweit ein Planwerk, das Verwaltungen und Behörden bindet, soweit ihr Handeln Auswirkungen auf die Nutzung von Grund und Boden hat. Das bedeutet auch, dass die Bürger(innen) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kein konkretes Baurecht ableiten können.

Die dem FNP zugehörige Umweltprüfung muss in ihren strategischen Betrachtungen unabhängig von Flurstücken und Eigentumsverhältnissen aufgestellt werden. Mit dem Kompensationspotenzial wird die grundsätzliche Möglichkeit Ausgleichsflächen zu entwickeln, nachgewiesen.

Die dem Hinweis zugrundeliegende Erfahrung, dass die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf der B-Plan-Ebene oft mit Schwierigkeiten verbunden ist, begründet die Forderung nach einem Flächenpool für die Stadt Cottbus. Dieses Thema hat sich die Stadtverwaltung zu eigen gemacht und arbeitet derzeit am Aufbau eines Flächenpools. Die Verfahren zur Aufstellung dieses Flächenpools und des FNP sind jeweils eigenständig und nicht voneinander abhängig.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-15 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Entwässerungskonzept bei geringem Grundwasserflurabstand

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG)). Die Versickerung vor Ort von gesammeltem Niederschlagswasser ermöglicht eine klimaresiliente Stadt und ist essenziell zur Anreicherung von Grundwasser, zur Wasserversorgung der Pflanzen vor Ort und für die kühlende Funktion des Bodens.

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand (Grundwasserflurabstand) ist in manchen Zonen bereits gering. Zusätzlich kommt es gebietsweise zu einem Anstieg des mittleren höchsten Grundwasserstands in Folge der Flutung des Cottbuser Ostsees (s. zum Landschaftsplan Textkarte Kap. 3.9 Nutzungsänderungen und Karte 2 Wasser). In Bereichen mit geringem Grundwasserflurabstand kann zur Versickerung von gesammeltem Regenwasser die Mindestdicke von 1 m Boden als Filterzone zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand nicht eingehalten werden. Eine Flächenversickerung wäre damit wasserrechtlich nicht möglich (§ 4 (3) BbgVersFreiV). Das gesammelte Niederschlagswasser müsste demzufolge in der städtischen Kanalisation abtransportiert werden.

Eine Bebauung der Bereiche, in denen der Grundwasserflurabstand geringer als 1 m ist, ist konstruktiv anspruchsvoll bis riskant und wasserwirtschaftlich nicht nachhaltig. Aus unserer Sicht sind diese Flächen für eine Bebauung nicht geeignet.

Wie kann in diesen Baugebieten eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet werden? Wie wäre die Leitung des Niederschlagswassers in die Abwasserkanäle mit dem Konzept "Schwammstadt" vereinbar?

Räumlicher Bezug: Bauflächen mit weniger als 1 m Grundwasserflurabstand: Kiekebusch, Kahren, Madlow, Ströbitz (Lausitz Science Park), Sielow, Sandow, Döbrick, Skadow, Wilmersdorf

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP widmet sich diesem Thema ausführlich unter der Überschrift "intelligente Regenwasserbewirtschaftung", dem zwei Prämissen vorangestellt sind: 1. Rückhaltung vor Ableitung, 2. Nutzung der Höhenkaskade. Darunter ist zu verstehen, dass zunächst alle Höhen- und Rückhaltepotenziale ausgeschöpft werden, bevor innovative Maßnahmen in der Grundfläche vorgesehen werden. Es fängt also beim Gründach an, kombiniert in Ausgestaltung eines Retentions- oder Einstaudaches, geht über Brauchwassernutzung und Zisternen schließlich zur Grundfläche, die mit Verdunstungsbeeten oder horizontal durchströmten Pflanzenkläranlagen ausgestattet werden können, deren gereinigtes Regenwasser dann in einen Vorfluter geleitet oder versickert werden kann auch ohne 1 m Flurabstand zum GW-Leiter. Der Landschaftsplan visualisiert zudem in Karte 2 "Wasser" u.a. die potenziell betroffenen Bereiche mit geringem Grundwasserflurabstand.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-16 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Vorsorge an Grünräumen

Das Argument der Stadtentwicklung bzgl. der Vorsorge von Grünräumen lautete: Qualifizierung der Grünräume zählt statt nur die Quantität - wie ist eine höhere Qualität der Grünräume im FNP dargestellt? Eine differenzierte Qualität der Grünräume ist dem FNP bisher nicht zu entnehmen.

Bestimmte Qualitäten können allerdings erst durch eine Mindestfläche erreicht werden. Für Kühlungseffekte ist die Größe und die Pflanzendichte entscheidend. Außerdem helfen wenige dichte, kleine Grünflächen dem Stadtklima insgesamt nicht. Es braucht die Verdunstungskühle der Pflanzen flächendeckend. Die Stadtentwicklung trägt Verantwortung für die Gesundheit der Bewohner:innen und sollte diese ernst nehmen. Hierzu ist bspw. dringend durch mehr Begrünung für den Hitzeschutz gegen "tropische Nächte" vorzusorgen. Unterlassene Klimaanpassung diskriminiert und gefährdet Menschen mit anfälligem Kreislauf, also Kinder, Schwangere, Alte und Vorerkrankte.

Hier und da... nimmt die Qualität ab, etwa, wenn Wald oder offenes Grünland in Gartenparzellen umgewidmet werden. Insgesamt nimmt laut Flächenbilanz der Grünanteil im Stadtgebiet ab.

Räumlicher Bezug: Innenstadtbereich

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Qualität der Grünräume ist kein Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan als Fachplan und die nachgeordneten Planungsebenen treffen dazu Aussagen. Weder der FNP noch der Umweltbericht und der Landschaftsplan sprechen sich für eine Verringerung des Grün- und Freiflächenanteiles aus. Freiflächensicherung und qualitative Entwicklung werden vielmehr als gemeinsame Zielsetzung aufgeführt und stehen damit den Ausführungen der Hinweisgeberin nicht entgegen. Quantitativ ist zudem ein Zuwachs der Grün- und Freiflächen um 68 ha gemäß der Bilanz des FNP-Entwurfes zu verzeichnen. Unabhängig davon ist die verallgemeinernde Behauptung, dass "Flächengröße und Pflanzendichte entscheidend für Kühlungseffekte" in der Stadt sei, aber auch nicht zutreffen. Bei der Planung von stadtklimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen kommen erst eine ganze Reihe von Aspekten im Verbund zum Tragen und lassen sich nicht auf vereinfachende Formeln reduzieren. Tatsächlich ist es die Qualität der Grünflächen, die ausschlaggebend ist und dabei "schlägt" der Savannenpark (Wiesen mit übershirmenden Großbäumen) stadtklimatisch den kleinen, dichten Wald im Quartier. Die Fassadenbegrünung verhindert, richtig angeordnet, die Aufheizung der steinernen Stadt bei geringem Grundflächenanteil. Letztendlich ist es der pflanzenverfügbare Wasseranteil, der die Kühlung bewirkt und somit steht dem Regenwassermanagement in der Schwammstadt die oberste Qualitätszuordnung zu. So kann auch im engen Bestandsquartier über Baumrigolen ohne zusätzliche Freiflächen der Hitzelast entgegengewirkt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-17 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Fantastischer "Grüner Ring" (Green Washing)

Die Markierung eines "Grünen Ringes" entlang des Stadtrings im Landschaftsplan und im Blatt 2 des FNP ist weder mit dem aktuellen Zustand noch mit einer absehbaren Entwicklung zu begründen. Unter dem Begriff "Grüner Ring" wird allgemein ein Netzwerk aus (weitläufigen) Grünanlagen verstanden, ein Ort der Naherholung und der Regeneration von natürlichen Funktionen der Schutzgüter. Nichts dergleichen ist hier der Fall. Es ist eine vielbefahrene Straße, die Lärm und Abgase emittiert. In der Info-Veranstaltung zum FNP wurde erklärt, woher die Idee des Grünen Ringes ursprünglich stammt. Die Erinnerung an die Idee eines Grünen Ringes ist vielleicht lobenswert, hat aber nichts mit der vorbereitenden Bauleitplanung für die nächsten 15 Jahre der Stadt Cottbus im Jahr 2024 zu tun.

Aus unserer Sicht ist diese Green-Washing-Maßnahme aus dem Plan zu entfernen. Stattdessen fordern wir, dass der FNP eine ernst gemeinte und realistische Entwicklung einer Urbanen Grünen Infrastruktur darstellt. Den Belangen der Klimaanpassung, des Hitzeschutzes, des Schutzes verschiedener Umweltschutzgüter sowie der Naherholung nach sind Flächenkorridore gezielt freizuhalten. Potenzielle Grünverbindungen sind zu stärken oder neue herzustellen, etwa durch Alleen, Gebäudebegrünung und Straßenbegleitgrün. Entsprechende besonderen baulichen Vorkehrungen sind im FNP für die öffentlichen Belange einer klimaresilienten, attraktiven, zukunftsfähigen Stadt dazustellen.

Räumlicher Bezug: Pappelallee, Nordring, Stadtring (B169), Bahnschienen, Wilhelm-Külz-Straße (Grüner Ring); gesamtes Innenstadtgebiet für realistischen Grünverbund

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf den Landschaftsplan und den Umweltbericht.

Die historisch begründeten "grünen Ringe" der Stadt Cottbus wurden in der Vergangenheit stadtplanerisch nicht immer in ausreichendem Maße gewürdigt, obwohl dieser Ideenansatz bereits aus den 90-er Jahren stammt und sich seitdem in den gesamtstädtischen Planungen wiederfinden lässt. Zu Zeiten, als die autogerechte Stadt als Leitmotiv noch im Vordergrund stand, wurde gerade der Mittlere grüne Ring (Nordring, Stadtring, Wilhelm-Külz-Straße und Pappelallee) verkehrstechnisch deutlich überprägt. Seit den 90-er Jahren hat aber bereits ein Umdenken eingesetzt, um dieser Straßentrasse die städtebaulich und ökologisch stark trennende Wirkung zumindest zu mindern. So ist es gerade im westlichen Teil des äußeren Grünrings gelungen, z. B. mit der Planung und dem Bau der Pappelallee im Bereich des alten Flugplatzgeländes, großzügigere begleitende Grünräume anzulegen und zu sichern. Auch weiter südlich ist der Anlage von Grünräumen beim Umbau der Straße größere Aufmerksamkeit gewidmet worden. Insofern kann zwar dem Hinweis gefolgt werden, dass die heutige Substanz an diesem zweiten Ring den Namen "grüner Ring" nicht in jedem Fall verdient, aber ohne diesen Ideenansatz hätten auch die deutlichen Verbesserungen beim Ausbau der Straßen sicherlich kaum Einzug in die Planungen gefunden.

Das bedeutet unter heutigen, vermehrt auf die Stadtökologie ausgerichteten Leitbildern jedoch auch, dass der Gedanke der grünen Ringe weiteres Planungsziel bleiben muss, um beim Ausbau weiterer Straßenabschnitte sowie bei angrenzenden Flächenplanungen diesem Ideenansatz Rechnung tragen zu müssen..

Im Landschaftsplan wird deshalb das historische Motiv aufgegriffen und als Entwicklungsziel die Prüfung einer grüneren Perspektive angeregt. Im Umweltbericht wird ein entsprechender Hinweis gegeben. So können auch konkrete Vorhaben, z.B. die Norderweiterung des Blechen-Carrés oder auch der Rahmenplan Stadtfeld im Zusammenhang mit einer grundsätzlichen Zielsetzung des Erhalts sowie der Entwicklung der "Grünen Ringe" diskutiert werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-18 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Freiraumversorgung Ströbitz / Viehmarkt

In Ströbitz besteht bereits eine Unterversorgung an wohnnahen Freiräumen (INSEK Cottbus S.83). Wir befürworten die Innenentwicklung, jedoch ist zunächst das Defizit an Freiräumen zu begleichen, bevor neue Wohnbebauung geschaffen wird, die den Bedarf erhöhen und das Defizit somit verschärfen würde.

Vor diesem Hintergrund sind Freiraumpotenziale im Bestand zu sichern und als begrünte Erholungsräume zu qualifizieren für die gesamte Gesellschaft und insbesondere Familien mit Kindern.
Räumlicher Bezug: Ströbitz, Viehmarkt (ST M5)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Text in der FNP Begründung wird an die Aussagen des Landschaftsplanes angeglichen. Demnach hat die rechnerische Herleitung der Grün- und Freiflächenversorgung für Cottbus gezeigt, dass ein sehr großer Teil der Wohngebiete mit ausreichend Freiflächen versorgt ist. Lediglich Teile von Wohnsiedlungen werden als „unterversorgt“ bezeichnet. Oft befinden sich diese Teile der Wohnsiedlungen allerdings am Rand zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldgebieten, sodass eine reale Unterversorgung mit Grün- und Freiflächen ausgeschlossen werden kann. Die Grün- und Freiflächenversorgung der Stadtteile ist keine originäre Aufgabe des Landschaftsplanes, sondern erfolgt auf der Ebene der sektoralen Bereichsentwicklung. Die Aufnahme von Bauflächen in den FNP bedeutet, dass im Zuge der nachrangigen Planungen neben den Gebäuden sowohl Spielplätze als auch erholungswirksame Grün- und Freiflächen vorzusehen sind. Insgesamt gesehen, ist Cottbus eine grüne Stadt mit ausreichender Freiflächenversorgung.

Der Viehmarkt ist derzeit eine teilversiegelte Brachfläche, die temporär für Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt wird. Der Viehmarkt ist keine klassische Grün- und Freifläche. Perspektivisch soll der Viehmarkt im Zuge der Innenentwicklung baulich genutzt werden. Dabei wird die Ausgestaltung des dort neu zu schaffenden wohnungsnahen Grünraumes entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen etwaiger Bebauungsplanverfahren, ggf. eines städtebaulichen Wettbewerbs oder auch auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen werden dazu entsprechende Regelungen erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-19 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Umwandlung von natürlichen Böden in Kleingartenanlagen

Grundsätzlich befürworten wir die Schaffung von Grünräumen in der Stadt. Jedoch ist die Umwandlung von Wald-/Forst-, Landwirtschaftsflächen und Grünland in Kleingartenanlagen eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials der Flächen. Das kritisieren wir. Kleingartenanlagen sind zwar nur geringfügig bebaut und meist strukturreich bepflanzt, doch der gesamtgesellschaftliche Nutzen und das ökologische Potenzial einer landwirtschaftlichen Fläche sowie einer Waldfläche ist bedeutsam. Dieses Potenzial wird durch die baulichen Infrastrukturen, anthropogene Überprägung und Einfriedung zerstört. Das Gebiet stellt eine Vorstufe dar für eine spätere Bebauung ("Nachverdichtung"). Paragraph 1a des Baugesetzbuches sagt: "Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden \[...\]."

Die Umwandlung von Wald oder landwirtschaftlich genutzten Flächen in anthropogen geprägte Räume (Kleingartenanlagen) halten wir für nicht notwendig und sogar kontraproduktiv im Kontext des Klimaschutzes und Schwundes an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Im Sinne des Klimaschutz sollten landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen stattdessen ökologisch bewirtschaftet werden.

Räumlicher Bezug: DI Gr 9, ME Gr 3, WI Gr 2, ST Gr 3

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In der Karte 3, Grün- und Freiflächen und der Karte 1, Übersicht der Planflächen zum Umweltbericht des FNPs sind die Planungen aufgeführt. Es handelt sich um 7 Standorte:

DI Gr 9 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Frischwiesen/ Frischweiden)

ME Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

SM Gr 1 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Grünlandbrache frischer Standorte)

SP Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche)

SP Gr 5 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Grünlandbrachen frischer Standorte und Vorwald)

ST Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Acker)

WI Gr 2 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

Von der Darstellung von SP GR 3 und SP GR 5 als KGA-Ersatzstandorte wird im 02. FNP-Entwurf Abstand genommen.

Ein anthropogen gekennzeichnete, landwirtschaftlich genutzter Boden wird häufig durch Winderosion, agrochemische Hilfsstoffe (Kunstdünger, Pflanzenschutzmittel) und schweres Gerät (Bodenverdichtung) beeinträchtigt. Dieser wird aus der permanenten Umbruchsnutzung genommen und einer wesentlich schonenderen Bodennutzung mit Einzelbearbeitung für Kleingärtner überführt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1133-20 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Grüne Erholungsräume rund um CTK-Campus

Die Ausweisung von Baugebieten im Umfeld des Carl-Thiem-Klinikums verringert das Angebot an Erholungsräumen für die Pausen zahlreicher Mitarbeiter:innen der Klinik.

In Betrachtung der angestrebten Bautätigkeiten des Carl-Thiem-Klinikums (CTK) in Bezug auf das entstehende Innovationszentrum Universitätsmedizin Cottbus (IUC) werden sich die frei- und naturnahen Räume auf dem Gelände des CTK's drastisch reduzieren. Mit der Ausweisung der sich in direkter Umgebung befindlichen Flächen als Wohnbauflächen entlang des Prior-Grabens wird es zu einer verstärkten Versiegelung und Privatisierung kliniknaher Erholungsräume kommen. Die Relevanz von naturnahen Räumen in der medizinischen Praxis hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Kliniknahe Grünräume bieten nicht nur eine ästhetisch ansprechende Umgebung, sondern leisten nachweislich einen enormen Beitrag zur psychischen und physischen Gesundheit und können sich unterstützend auf den Genesungsprozess auswirken. Studien haben gezeigt, dass Patienten, die Zugang zu naturnahen Freiräumen haben, oft kürzere Krankenhausaufenthalte haben und weniger Komplikationen erleiden. Die Bedeutung von Freiräumen in der Natur erstreckt sich auch auf das medizinische Personal. Ärzte, Pflegepersonal und weitere Mitarbeiter:innen im Gesundheitswesen stehen oft unter großem Stress und Belastungen. Attraktive Grünräume in unmittelbarer Umgebung des Klinikums bieten den Fachkräften die Möglichkeit, sich in ihren Pausen zu erholen. Der Aufenthalt in der Natur kann maßgeblich zur Pflege der psychischen Gesundheit beitragen, was sich letztlich positiv auf die Qualität der Patientenversorgung auswirkt. Dies wird auch den künftigen Studierenden in Anbetracht ihrer akademischen Leistungsfähigkeit zugutekommen. Die Integration von naturnahen Freiräumen in direkter räumlicher Korrelation zu medizinischer Einrichtung und das Herrichten von niederschweligen Angeboten zur körperlichen Aktivität entlang des Prior-Grabens können Akteure im Gesundheitswesen in einer ganzheitlichen Gesundheitsversorgung unterstützen und gleichzeitig präventive Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Gesundheit ergreifen. Die Etablierung einer gemeinwohlorientierten und öffentlichen Nutzung der Flächen am Prior-Graben ist ein wichtiger Baustein zu einer gerechten und inklusiven Stadtentwicklung und für uns unerlässlich.

Räumlicher Bezug: SV W2

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Neugründung der Medizinischen Universität Lausitz – Carl-Thiem ist eines der zentralen Strukturwandelprojekte der Lausitz. Es sichert die zukünftige medizinische Versorgung und Daseinsvorsorge in der Region. Mit der Entwicklung des Campus am Standort des bisherigen Klinikums wird natürlich auch eine gewisse Verdichtung der baulichen Strukturen einhergehen. Dies erfolgt jedoch auch über die Konversion von bereits versiegelten Flächen (bspw. Parkplätzen). Im Arbeitsstand des Rahmenplans des MUL-CT werden zudem Grün- und Freiflächen als fester Bestandteil der Planung verstanden. Demnach sollen zwei großzügige Grünanlagen – der nördlich gelegene Patientengarten und der südlich gelegene studentische Campus – als Erholungsflächen für Patientinnen und Patienten, Angehörige, Mitarbeitende sowie Studierende und Lernende entwickelt werden. Weiterhin sind zwei Grünachsen mit einer Nord-Süd Ausrichtung innerhalb des Gebietes geplant. Die neu geplanten Gebäude sollen überwiegend mit einer Dach- und teilweise mit einer Fassadenbegrünung versehen

werden. Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" im FNP ermöglicht die Entwicklung dieser Grünflächen. Die qualitative Ausgestaltung von Grünflächen ist jedoch kein Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entlang der Welzower Straße wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich geregelt. Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße" (Spremlberger Vorstadt), sowie zur parallelen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, wurde am 31.05.2023 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die öffentliche Durchgängigkeit vom Klinikum zur Priorgraben bzw. den Sachsendorfer Wiesen wird im Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert. Die Verfahren laufen entsprechend unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu berücksichtigen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1134-01 eingereicht am: 02.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich empfehle und Bitte um Anpassung, dass der Status der Streusiedlung im Bereich der Steinteichmühle (Straßenteil am Ströbtzer Badensee) in Klein Ströbitz, Flur 170 aufgehoben wird. An der Nordseite der Straße wurden um 2003 Einfamilienhäuser zwischen die alten Gehöfte gebaut (mit Baugenehmigung). Damals ist der Charakter der typischen Streusiedlung von Einzelgehöften verloren gegangen. Nunmehr sind es nur noch wenige Lücken in der Straßenrandbebauung. Diese sollen, so wie nördlich des Priorgrabens (ST W dlv) als kleinteilig Wohnbebauung im FNP und im Beiplan Planflächen ausgewiesen werden. Die Steinteichmühle ist mit allen Medien ausgestattet (Stadtbeleuchtung, Gas, Strom, TW ..), lediglich die Schmutzwasserentsorgung muss dezentral organisiert werden. Die Lücken der vorhandenen Straßenrandbebauung sollen geschlossen werden können. Eine Verdichtung in zweiter Reihe ist nicht gewünscht. Außerdem sind bitte die Signaturen in dem Bereich zu prüfen. Es sind Fehler enthalten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich - Grün- und Freifläche- dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1135-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrtes Team Flächennutzungsplan,
sehr geehrte geehrte Damen und Herren,

ich beziehe mich auf die Offenlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus. In diesem Planentwurf zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und der sich draus ergebenden Art der Bodennutzung werden zahlreiche bisherige in DDR-Zeiten als Garagenkomplex errichtete Garagenstandorte überplant und sind als zukünftige Bauflächen mit der Zweckbindung Wohnbau- oder Gewerbeflächen dargestellt.

Als bisheriger Eigentümer und jetziger Nutzer einer Garage im Garagenkomplex "Herzberger Straße" bin ich von dieser gewollten Nutzungsänderung betroffen und erhebe hiermit Einspruch gegen die Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche, mit nachfolgender Begründung:

Mit der in DDR-Zeiten erfolgten Errichtung des Wohnkomplexes Leipziger Straße (WK V) in der Stadt Cottbus wurde den damaligen Bewohnern die Möglichkeit geboten, in Wohnortnähe eine Eigentumsgarage am Rande dieses Wohnkomplexes in unmittelbarer Gleisnähe der Bahnstrecke Cottbus - Dresden zu errichten. Anhand der Flächenausdehnung dieses Garagenkomplexes ist erkennbar, dass dieses Angebot zur damaligen Zeit viele Bewohner in Anspruch genommen haben und in Ihrer Freizeit und in Eigenleistung diese Garagen errichtet haben. Mit diesem Garagenkomplex konnte eine Pufferzone zwischen der Bahntrasse und der als Randbebauung in Fertigteilbauweise errichteten mehrgeschossigen Wohngebäude sinnvoll gefüllt werden.

Diese Garagenkomplexe am Rande bzw. in unmittelbarer Nähe von Wohnkomplexen aus mehrgeschossigen Plattenbauten waren zu DDR-Zeiten ein verbreitetes und typisches Mittel, um das Wohnen in diesen Ballungszentren attraktiv und auch sicherer zu gestalten. Bis zur heutigen Zeit sind viele Garagenkomplexe auf öffentlichem Grund und Boden erhalten geblieben und die stetigen Nachfragen für eine Nutzung belegen auch den entsprechenden Bedarf. Mit dem künftigen Wegfall dieses Garagenkomplexes "Herzberger Straße" entfällt gleichzeitig für diese Nutzer der Stellplatz ihres Fahrzeugzeugs. Ein Stellplatzersatz innerhalb dieses Wohnkomplexes ist kaum gegeben, da die Stellplätze aufgrund der Wohndichte bereits nicht ausreichend sind. Somit wird mit dem Wegfall des Garagenkomplexes diese Situation für den ruhenden Verkehr dramatisch verschlechtert und dem bereits derzeitigen "wildem Parken" insbesondere auch auf öffentlichen Grünflächen Vorschub gewährt.

Mit dem zwischenzeitlichen Gesetzesübergang in bundesdeutsches Recht zum bisherigen aus DDR-Zeiten herrührenden Garageneigentum, ist das Eigentum der Garage an den Grundstückseigentümer übergegangen und der bisherige Eigentümer ist Garagenpächter. Gleichfalls trägt der Pächter die Abrisskosten, sollte die Pachtvereinbarung auslaufen bzw. aus entsprechenden Gründen gekündigt werden. Der bisherigen Garagennutzer wird durch eine von ihm nicht gewollte Entwicklung zum Grundstück doppelt benachteiligt, er verliert seinen "geschützten" Stellplatz und muss dazu noch einen entsprechenden Kostenanteil (Abriss) übernehmen. Aufgrund der aus DDR-Zeiten herrührenden Bauweise fällt zudem noch Sondermüll (Asbestbaustoffe) an, die sich nicht unerheblich auf die Abrisskosten auswirken. Aus diesen vorgenannten Gründen spreche ich mich gegen diesen FNP-Entwurf aus. Sollte diese beabsichtigte Bauflächenausweisung trotz dieser Bedenken im Plan bestand bleiben, so sollte für die bisherigen Nutzer eine Regelung zu den daraus entstehenden Benachteiligungen, insbesondere zu den Abrisskosten, getroffen werden. Ich bitte um Prüfung dieser Bedenken und um Mitteilung zum Ergebnis der Abwägung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll.

Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb der Flächennutzungsplanung ausgehen kann. Der Umgang mit den Garagen regelt sich nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund anderweitiger Bedarfsanforderungen von Bauflächen. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann.

Die in diesem Fall dargestellte Wohnbaufläche resultiert aus der überwiegenden Wohnbebauung in der westlichen Spremberger Vorstadt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1136-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stellungnahme zum Flächennutzungsplan:

Die Fläche in Willmersdorf, Lakomaer Chaussee 4, (Willmersdorf 5 Flur 5 Flurstück 522, 523, 524 teilweise, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532) ist zur Zeit Gewerbegebiet, Bauhof, Firmengelände zur Eigennutzung und Vermietung. Zur Sicherung unserer Existenz soll es auch in Zukunft so bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXXX / Hans-Joachim XXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die Erweiterung der Fläche als gewerbliche Baufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue Cottbus-Nord" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der beabsichtigten Nutzung im Außenbereich im Fall der Aufgabe der Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist aufgrund seiner Maßstäblichkeit nicht flurstücksscharf. Ob eine Bebaubarkeit nach § 35 BauGB trotzdem ermöglicht werden kann, ist über ein entsprechendes bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren zu klären.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1138-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die Beteiligungsmöglichkeit zum Entwurf des Flächennutzungsplanes nutze ich nicht das Planungsportal, da ich eine konkrete Nachfrage mit personenbezogenen Daten habe. Dieser "Weg" wurde mir auch von Frau XXXXXXX und Herrn XXXXX in der Veranstaltung am 16.01.2024 empfohlen, an der ich teilgenommen habe.

Inhaltlich betrifft es folgende Flurstücke im Flur 5 der Gemarkung Sielow:

- Flurstück 452 - Eigentümer: Frau XXXXXXX und Herr F. XXXXXXX
- Flurstück 453 sowie 442 - Eigentümer: Frau S. XXXXXXXXXXXXXXX und Herr S. XXXXXXX
- Flurstück 440 - Eigentümer: Herr B. XXXXXXX

Nachfolgend möchte ich Sie kurz über die Historie der Flurstücke informieren:

Im Jahr 2012 erfolgte innerhalb der Familie (Alteigentümerin Frau M. XXXXXXX) eine Übertragung eines Teils des Flurstücks 448 (NEU) und anschließender Teilung in das Flurstück 441 (alt = neu 452 und 453) an Herrn Sebastian Märker. Geplant war der Bau eines Eigenheims durch Herrn Sebastian Märker im Jahr 2013, welcher aber nicht realisiert wurde. Zusätzlich wurde das Flurstück 440 und 442 an Herrn Bernd Märker übertragen. Das Flurstück 442 sollte als Zufahrt zum Flurstück 440 dienen. Zum damaligen Zeitpunkt (und auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Informationsportal Grundstücksdaten) war das Flurstück 440 noch als Bauland ausgewiesen.

Ein paar Jahre später wurden die Planungen zum Bau der beiden neuen Wohnhäuser (Nr. 11b und 11c) neu aufgenommen. Diese sollten auf den Flurstücken Nr. 440 sowie 441 (alt = neu 452 und 453) entstehen. Die Zufahrt zum Flurstück 440 war durch das Flurstück "gesichert". Es war geplant, neben die beiden Wohnhäuser jeweils noch ein Nebenglass in nördlicher Richtung zu errichten. Im Rahmen der Planungen für das im Jahr 2019 errichtete Wohnhaus (11b) auf dem Flurstück 441 wurde uns mitgeteilt, dass eine weitere Errichtung eines Wohnhauses (11c) auf dem Flurstück 440 nicht möglich sein. Dies wurde damit begründet, dass es kein Bau in 2. Reihe geben darf. Es sollte nur der Ortskern "gestärkt" werden. Zudem sollte zum damaligen Zeitpunkt die "Bauausrichtung" im Stadtgebiet in Richtung Cottbuser Ostsee gehen. \[Anmerkung: Diese Aussage widerspricht zum einen die aktuell debattierte Planung, auch im Flächennutzungsplan berücksichtigt, des "Quartiers Alter Spreewaldbahnhof" sowie der Aussage, dass der FNP die Kernverdichtung (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) zum Ziel hat.

Darauf hin mussten die Planungen der beiden Wohnhäuser verworfen und nochmal kostenpflichtig die Flurstücke geteilt und übertragen werden (Ergebnis > siehe oben). Neben dieser Aufwendungen ist eine direkte Zufahrt zu den Flurstücken 440, 443 und 448 nicht mehr möglich. Dies kann perspektivisch deutliche finanzielle Nachteile zur Folge haben. Zudem war das Flurstück 443 und Teile des Flurstücks 448 im FNP aus 2003 noch als Bauland ausgewiesen.

Inhaltliche Anfrage:

Im 1. Schritt ist geplant, dass Flurstück 440 zu teilen und den Eigentümern zu 452 sowie 453 und 442 zuzuordnen (B. XXXXXXX an XXXXXXX und F. XXXXXXX sowie S. XXXXXXXXXXXXXXX und S. XXXXXXX). Die Grenzflucht zwischen den Flurstücken 452 und 453 soll dabei "weitergeführt" werden.

Im 2. Schritt sollen perspektivisch dann 2 Wirtschaftsgebäude (ohne sanitäre Einrichtungen) auf den neu entstehenden Flurstücken errichtet werden, welche die Größe von 50 qm überschreiten werden (§ 61 Abs. 1 Buchstabe d BbgBO.

Anliegen:

Wir bitten Sie hiermit, uns die baurechtliche Möglichkeit des zukünftigen Baus der vorgenannten Wirtschaftsgebäude schriftlich vorab dem Grunde nach zu bestätigen/genehmigen bzw. uns mitzuteilen, dass die aktuelle Nutzbarkeit/Bebaubarkeit des Flurstücks 440 (auch nach Teilung) durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht verändert oder beeinflusst wird.

Ich bitte Sie, uns den Eingang der fristgerechten Anfrage kurz schriftlich zu bestätigen. Für inhaltliche Fragen stehen wir jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen (in Vertretung der Parteien)

S. XXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

03055 Cottbus

XXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) sind nicht relevant für die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Der FNP regelt lediglich die Art der beabsichtigten Bodennutzung, nicht aber die tatsächliche Bebaubarkeit von Grundstücken. Die Darstellung einer Baufläche im FNP bedeutet auch nicht automatisch die Zulässigkeit einer Bebauung innerhalb dieser Fläche. Der FNP kann auch nicht als Beurteilungsgrundlage für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich herangezogen werden.

Die angesprochene Fläche befindet sich im Außenbereich. Ob und unter welchen Voraussetzungen z. B. ein Wirtschaftsgebäude im hinteren Grundstücksteil im Außenbereich zulässigerweise errichtet werden kann, kann nur über eine Bauvoranfrage bzw. Baugenehmigung rechtssicher beschieden werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus – Ortsteil Merzdorf

Die hiermit übersandte Stellungnahme ist das Ergebnis einer intensiven Auseinandersetzung der Einwohner des Ortsteiles Merzdorf sowie der Hammergrabensiedlung. Am 18. Februar 2024 fand hierzu eine öffentliche Veranstaltung statt. In dieser wurde der Flächennutzungsplan (FNP) gemeinsam besprochen und Abwägungen für diese Stellungnahme getroffen. Das vorliegende Dokument stellt eine Zusammenfassung und Verknüpfung der aufgezeigten Diskussionen dar.

Flächenausweisung Sportplatz

Im Entwurf des FNP für den Stadtteil Merzdorf/Hammersiedlung wurde eine Fläche für den Sportplatz ausgewiesen. Änderungen an der Flächenausweisung sind nicht erkennbar. Im neuen FNP wurde hier keine Erweiterung vorgesehen, obwohl sehr viele neue Wohnbauflächen im Ortsteil ausgewiesen wurden. Neue Wohnbauflächen heißt aber auch Zuzug, damit mehr Einwohner und damit auch mehr Kinder. Dies bedeutet, dass auch viele neue Einwohner und vor allem Kinder im Ort an den Angeboten des Sportvereins Rot-Weiß Merzdorf teilhaben wollen und werden. Dies ist ausdrücklich gewünscht, um neue Einwohner in die vorhandene Dorfstruktur und das damit verbundene Dorfleben einbinden zu können. Fußball spielen sehr viele Kinder gern. Aufgrund der sehr guten Vereinsarbeit konnte der Verein in den letzten 5 Jahren seine Mitgliederzahlen im Kinderbereich verdoppeln. 101 Kinder in 8 Nachwuchsmannschaften trainieren neben den 3 Herrenmannschaften. Doch das Sportangebot des Vereins beschränkt sich nicht nur auf den Fußball. Darüber hinaus gibt es die Tanzmäuse und die Alpengirls, eine Frauensportgruppe. Schon jetzt ist die Kapazitätsgrenze bei der Bespielbarkeit des Fußballplatzes erreicht, da auch die freiwillige Feuerwehr Merzdorf den Sportplatz für Ausbildung und Nachwuchsgewinnung nutzt. So werden mehrmals im Jahr Turniere des Sportvereins, der Freiwilligen Feuerwehr und des Stadtfeuerwehrverbandes ausgetragen. Am bekanntesten ist der Merzdorfer Flutlichtpokallauf der Freiwilligen Feuerwehr, wo Feuerwehren aus den anliegenden Landkreisen anreisen.

So ist im FNP eine Erweiterungsfläche Richtung Norden oder Osten dringend erforderlich, um Planungssicherheit für mögliche Erweiterungen, z. B. einen zusätzlichen Fußballplatz, einen Übungsplatz der Feuerwehr oder Raum für weitere neue Sportangebote zu schaffen. Auch eine Erweiterung in Form einer gemischten Baufläche Richtung Osten ist sinnvoll, da die Mitglieder der Tanzmäuse und Alpengirls keine Räumlichkeiten zum Üben haben. Angedacht ist hier schon lange der Bau einer Turnhalle/eines Bürgerhauses. Es gibt auch Überlegungen an den Sportplatz einen Aktivspielplatz anzubinden sowie Parkflächen zu schaffen, um die bei Turnieren oder beim Flutlichtpokal auftretende diesbezüglichen Probleme zu beseitigen. Bauplanungsrechtlich bestehen hierzu zurzeit keine Voraussetzungen und der Entwurf des FNP schafft diese mit einem Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren wiederum nicht.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Ortsteil Merzdorf hat für den Sportplatz eine Bestandsfläche von ca. 11.000 m². Der städtebauliche Richtwert für den Bedarf an Flächen für Sportplätze beträgt 5 m² Brutto-Sportplatzfläche/EW. Bei einer derzeitigen Einwohnerzahl im Ortsteil von 1.080 EW liegt der Bedarf bei 5.400 m². Erst ab einer Verdoppelung der EW-Zahl würde für den Ortsteil ein Fehlbedarf an Sportplatzfläche entstehen. Das

ist in Merzdorf jedoch nicht der Fall, so dass dem Hinweis nicht gefolgt werden kann. Selbst im positivsten Szenario „Boomtown“ der Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2024 wird für Merzdorf im Jahr 2040 maximal eine Bevölkerungszahl von 1.547 Einwohner prognostiziert.

Zudem würden für eine Erweiterung des Sportplatzes Waldflächen in Anspruch genommen werden müssen, was ebenfalls nicht zu befürworten ist, zumal es sich bei diesem Wald um eine kleine Waldflächen im waldarmen Gebiet handelt, welcher besonders schutzwürdig ist. Eine kleine Erweiterungsfläche von ca. 500 m² im Südosten vom Sportplatzgelände ist dennoch bereits im FNP-Entwurf enthalten.

Für die Strandlagen am Cottbuser Ostsee werden gezielt eigene Sportareale vorgehalten, weshalb sich gesonderte Bedarfe nicht auf den Ortsteil selbst auswirken werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-02 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Flächenausweisung Grundschulzentrum Cottbuser Ostsee

Eine neue Schule ist grundsätzlich eine gute Idee. Allerdings sollte der Standort noch einmal gründlich überdacht werden. Dafür sollte nicht das letzte kleine zusammenhängende Stück Wald geopfert werden. Die Natur ist das höchste Gut was es gibt. Der Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern (vgl. § 1 LWaldG).

In innerstädtischen Belastungsbereichen zählen auch kleinflächige Gehölzbestände und Freiflächen zu den Flächen mit einer hohen lokalklimatischen Bedeutung. Vegetationsflächen innerhalb dichter Bebauung weisen zumeist geringere Temperaturen und eine höhere Luftfeuchtigkeit auf. Über die Steuerung der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet können durch den FNP lokalklimatisch ausgleichend wirkende Grün-Räume und -Elemente beeinflusst werden. Daher ist es geboten, dieses Waldstück auch aus naturschutzfachlicher Sicht mit Unterstützung der Stadt in einen naturnahen Laub bzw. Mischwald umzubauen. Insofern muss dem Erhalt von Wald in der Abwägung widerstreitender Interessen eine vorrangige Bedeutung eingeräumt werden.

Ein weiteres Argument für den Erhalt des Waldstückes stellt das von der Stadt Cottbus und dem Landschaftspflegeverband Spree-Neiße e.V. avisierte Projekt, welches perspektivisch in der Förderkulisse "StadtNatur" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz etabliert werden soll. Die Projektidee folgt ein Stück weit den Ansätzen aus Hamburg, welche "grüne Bänder" aus den äußeren Stadtteilen bis in das Zentrum Hamburgs etablieren. Die darüber hinaus bestehenden Ansätze von Stadt- und Bürgerwäldern, in denen u.a. Bürgerinnen und Bürger für den Schutz, die Pflege und den Erhalt der Wälder eintreten, findet bereits heute statt. Durch rein bürgerschaftliches Engagement fanden in den vergangenen Jahren immer wieder Aktionen statt, die zum Erhalt des Waldes beitrugen. Familien sammelten eigenständig Müll, hingen Vogelhäuser auf u.v.m. Das bürgerschaftliche Engagement wird durch den Erlebnisnaturpfad-Verein am Cottbuser Ostsee e.V. fortgeführt und der Wald für Kindergartengruppen, Schulklassen, Familien und viele weitere didaktisch aufbereitet und erlebbar gemacht. Die umfangreichen Ideen des Landschaftspflegeverbandes wurden bereits ganz grundsätzlich in den Fachbereichen Stadtentwicklung und Umwelt und Natur vorgestellt. Auch wenn sich die Projektidee noch in ihren Grundzügen und Anfängen befindet, sie bezieht sich aber in ihren zeitlichen Ansätzen auf die Laufzeit des FNP.

Auch Alleen sind nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG ist es verboten, Alleen zu beseitigen, zerstören, beschädigen oder sonst erheblich oder nachhaltig zu beeinträchtigen. Am Standort befindet sich eine Allee, welche im Zuge der Baumaßnahme erheblich beeinträchtigt oder auch ein Teil davon entfernt werden müsste.

Sehr gerne möchten wir noch einmal bekräftigen, dass ein ergänzender Schulstandort sinnvoll erscheint. Jedoch sollte hinterfragt werden, ob dieser tatsächlich mit der Rodung eines bestehenden

Waldstückes einhergehen sollte? In Zeiten immer stärker verdichteter (Stadt-)Landschaften und einer weitreichenden Versiegelung der Böden, ist die Rodung eines Waldes auch ein symbolischer und politischer Akt. Vielmehr könnte dieser Wald auch als umweltpädagogisches Kabinett für die Schulstandorte der Seevorstadt genutzt werden. Sowohl den Schülerinnen und Schülern als auch der Natur selbst täte diese Verbindung wahrscheinlich sehr gut.

Bedenklich ist weiterhin, dass sich hier ein Bodendenkmal ein Gräberfeld aus der Bronzezeit (Nr. 6099) befindet, welches bei der Abwägung beachtet werden muss. Weiter ist es nicht gerade verkehrstechnisch gut, wenn eine Schule mitten in den Kreuzungs- und Kurvenbereich des Ortes gebaut wird. Ein anderer Standort außerhalb der Ortsmitte wäre auf Grund der zu erwartenden Lärmbelästigung für angrenzenden Anwohner besser. In Verbindung mit einer neuen Schule entsteht dann auch eine dazugehörige Sportanlage mit Turnhalle, welche nach Schulschluss sicher auch von anderen Vereinen für den Vereinssport genutzt wird. Somit geht die Lärmbelästigung, wenn auch etwas geringer, in den späten Nachmittags- und Abendstunden weiter.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar und dies für einen Zeitraum bis 2040. Zur Ermittlung der Entwicklungsbedarfe sind alle sektoralen Belange zu ermitteln, auf Passfähigkeit mit den Stadtentwicklungszielen zu prüfen und die Belange untereinander abzuwägen.

Im östlichen Stadtgebiet gibt es einen Fehlbedarf für eine Schule. Um den Schulweg so kurz wie möglich zu gestalten, ist ein Standort möglichst zentral gelegen im Stadtgebiet darzustellen. In Merzdorf ist daher ein Schulstandort dargestellt, welcher als Schulzentrum "Ostsee" eine Grundschule nebst Kita, Hort und Sporthalle aufnehmen soll. Es handelt sich beim Schulzentrum "Ostsee" in erster Linie um eine Flächensicherung. Diese Flächensicherung ist mit der Schul- und Kitaentwicklungsplanung abgestimmt. Die Planfläche "ME GM 1" mit ca. 2 ha ist im Ortsteil zentral gelegen und gut an die Verkehrsinfrastruktur angebunden. Seitens des Forstamtes wurde der Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zwischen Merzdorfer Bahnhofstraße und Neuer Siedlung im öffentlichen Interesse zugestimmt. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche bleibt daher im 2. FNP-Entwurf erhalten.

Für die Entwicklung der Gemeinbedarfsfläche besteht unabhängig von den Darstellungen des FNP ein Planerfordernis. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan werden die flächenspezifischen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, Behörden sowie der Öffentlichkeit in die Abwägung eingestellt. Dort wird dann u.a. auch die verträgliche Benachbarung von Friedhof und Schule geregelt und es werden die Hinweise zum Bodendenkmal Berücksichtigung finden.

Auf eine darüberhinausgehende Wohnbauflächenentwicklung im rückwärtigen Teil dieser Fläche (Planfläche ME W 3 mit ca. 3 ha) wird im 02. FNP-Entwurf zugunsten des Walderhaltes und potenziellen Waldumbaus aber bewusst verzichtet. Eine Umnutzung des verbleibenden Waldes zu einem Stadtpark wird es hingegen nicht geben können, da ein Stadtpark eine Grün- und Freifläche darstellen würde und diese der Forderung nach Walderhalt widersprechen würde. Ggf. könnte eine Aufwertung zum Erholungswald für den Wald westlich der Gemeinbedarfsfläche erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-03 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Nach Ansicht der o.g. Einwohnerversammlung steht die Etablierung eines Schulstandortes dem Ortsteilentwicklungskonzept für die 12 ländlich geprägten Ortsteile aus dem Jahr 2018 entgegen. Dieses sieht behutsame Ortsteilentwicklung vor. Außerdem lassen sich in diesem keine Bezüge zu einem neuen Schulstandort finden. Unserer Ansicht nach ist dies eher in der neuen „Seevorstadt“, dem heutigen Gewerbegebiet „Am Merzdorfer Weg“, zu finden. Ferner stellt sich auch die Frage, ob der im Entwurf des FNP gewählte Standort infrastrukturell sinnvoll ist. Die Hauptverkehrsachse – insbesondere des ÖPNV – stellt zukünftig die Seeachse dar. Eine Lage des Schulstandortes an dieser Hauptverkehrsachse erscheint eher sinnvoll, insbesondere da Schülerinnen und Schüler gewöhnlich den ÖPNV für ihren Schulweg nutzen.

Der Schulstandort könnte zu einem „Bildungscampus“ entwickelt werden, der Grund- und weiterführende Schulen verbindet. Hier ließen sich erhebliche Synergien finden, die auch zu einer perspektivischen Entlastung der finanziellen Aufwendungen führen könnten. So ist beispielsweise eine gemeinsame Turnhalle denkbar, wie sie heute bereits an anderen Schulstandorten (u.a. Blechen-Grundschule/Columbus-Grundschule) zu finden ist. Weiterhin könnte ein Bildungscampus zur Ansiedlung weiterer Bildungseinrichtungen (u. a. aus dem MINT-Bereich) führen, da gemeinsame Konzepte bereits ab der 1. Klasse (oder auch dem Vorschulbereich) bis zur Erlangung der Fachoberschulreife, der Allgemeinen Hochschulreife oder weiterer (Aus-)Bildungsabschlüsse entwickelt werden könnten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Entsprechend der Ermittlung neuer Bedarfsprognosen ist von einem zukünftigen Fehlbedarf der schulischen Versorgung im Einzugsbereich des Cottbuser Ostsees auszugehen. Die Grundschule in Dissenchen wird aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale keinen Mehrbedarf absichern können.

Aus diesem Grund wird an der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" nördlich des Merzdorfer Friedhofes festgehalten, um im Bedarfsfall auf den Fehlbedarf reagieren zu können. Der gewählte Standort ist sehr gut erschlossen und zentral gelegen. Inzwischen gibt es zudem eine Einigung zur Inanspruchnahme der Waldfläche mit dem Forstamt Spree-Neiße, so dass diese Gemeinbedarfsfläche in den Darstellungen des Flächennutzungsplan verbleiben wird.

Zusätzlich wurde aber auch bereits im 1. FNP-Entwurf eine weitere Gemeinbedarfsfläche innerhalb der Seevorstadt für schulische Einrichtungen (Schulcampus) dargestellt, der die aufgeführten Gedanken mit aufgreifen kann.

Der Flächennutzungsplan muss den voraussehbaren Bedürfnissen Rechnung tragen, so dass nachweislich die prognostizierten erforderlichen Nutzungen abgesichert werden können. Beide potentiellen Schulstandorte sollen langfristig vor anderweitigen Nutzungsansprüchen geschützt werden. Eine Inanspruchnahme wird aber erst dann erfolgen, wenn die tatsächlichen Bedarfe dies rechtfertigen und die kommunale Haushaltsplanung eine Umsetzung der Schulplanung ermöglicht.

Wie und wo im Bedarfsfall welche Schulform etabliert wird, muss weiter untersetzt werden und bleibt der kommunalen Schulentwicklungsplanung vorbehalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-04 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Als alternative Flächen könnten auch die Flächen und die Gebäude vom ehemaligen WtB (Waren täglicher Bedarf, jetzt wohl Lagefläche von CoSpeed) und anderem dort angesiedelten Gewerbe genutzt werden. Schon jetzt sind diese Flächen verkehrstechnisch erschlossen, so dass weniger Kosten für die Gesamterschließung entstehen.

Bei den genannten Alternativen ist der Eingriff in Natur und Landschaft deutlich geringer und weniger konfliktbelastet, da es hier keine Alleen oder Bodendenkmale gibt. Diese Argumente sind bei der Abwägung einzubeziehen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ein potenzieller Schulstandort soll wie unter 1139-03 bereits ausgeführt auch im 02. FNP-Entwurf nördlich des Merzdorfer Friedhofes gesichert werden.

Eine Verlagerung auf gewerblich genutzte Flächen ist derzeit nicht realistisch, zumal die gewerblich genutzten Flächen auch weiterhin laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept für gewerbliche Vorhaben vorgehalten werden sollen.

Die Flächen nördlich des Merzdorfer Weges sind zwar derzeit untergenutzt. Aber hier ist eine gewerbliche Nutzung bereits vorhanden und soll auch weiterhin erfolgen. Eine Umnutzung für den Gemeinbedarf "Schule" ist daher nicht beabsichtigt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-05 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Flächenausweisung Merzdorfer Alpen

Die Merzdorfer Alpen sind die Reste eines langgestreckten Höhenzuges. Die Düne ist ein Produkt der letzten Eiszeit und bis in die Gegenwart Rückzugsort für viele seltene Arten. Auszug aus dem Umweltbericht zum Entwurf FNP „Ein recht großer Teil des Binnendünenbereiches bei Dissenchen-Merzdorf wurde durch den Sandabbau in diesem Gebiet bereits zerstört und zusätzlich durch die Zufahrtsstraße zur Ortsumgehung und dem Cottbuser Ostsee geteilt. Die verbliebenen, zumeist nur noch kleinflächig offenen Dünenbereiche unterliegen nun dem Schutz des § 30 BNatSchG und bleiben erhalten.

Die in Merzdorf vorgesehene gemischte Baufläche (gem. UB zum FNP ME M 3) und die Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (gem. UB zum FNP ME SO Gr 1) attraktive Landschaftsraum im Bereich des ehemaligen Kalksandsteinwerks Merzdorf stellt aufgrund seiner zum Teil noch erhaltenen Binnendüne einen einzigartigen landschaftlichen Sonderstandort dar. Die Dünen am Übergang zum künftigen Cottbuser Ostsee mit Erhöhungen von bis zu 78 m sind geologisch und naturschutzfachlich als besonders wertvoll einzuordnen. Eine ganze Reihe bedeutsamer Lebensräume wie Trockenstandorte, artenreiches Grünland und naturnahen Wald bilden einen Biotopkomplex. Teilweise unterliegen die vorkommenden Biotope dem gesetzlichen Biotopschutz. Der FNP hingegen möchte hier im Zusammenhang mit der Entwicklung der Seeachse und des Hafenzentrums weitere Bauflächen ausweisen. Aus Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes in Verbindung mit den Zielstellungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bleibt das Risikopotenzial, selbst mit zusätzlichen Umweltauflagen, bei einer baulichen Inanspruchnahme zu hoch. Zu bemerken sei noch, ob der Baugrund hierfür geeignet ist, man bedenke die Setzungserscheinung im Bereich der Kaimauer.

Die Belange von Natur und Landschaft gehen aus fachgutachterlicher Sicht im Range vor:

- Die Seeachse wird u.a. geprägt sein von einem Wechsel von reinen Grünstrukturen (z.B. Klimapark) mit anderen, vielfach grüdominierten Siedlungsflächen. Eine zwingende Inanspruchnahme des nördlichen Teils der Düne Merzdorf ist daraus nicht abzuleiten, vielmehr spricht ein naturnaher Erhalt für die wechselnde Vielfalt in der Seeachse.

- Der Siedlungsanschluss zwischen den Ortsteilen Merzdorf und Dissenchen erfolgt entlang der Merzdorfer Bahnhofstraße / Dissenchener Schulstraße, auch mit den dort angesiedelten planerischen Bauflächen DI W 2.4, ME W 2.1, ME W1.8, ME W1, ME W 1.4, ME W 1.3 und ME GM 3.

Über diese Strecken werden die Zentren der ehemaligen Dörfer miteinander städtebaulich und sozial verbunden. Somit wird dieses Ziel erreicht und bedarf keiner zusätzlichen Anbindung, zudem die isoliert liegende, allein auf eine Erweiterung des Hafenquartiers ausgelegte Planfläche ME M 3 weder eine städtebauliche Anbindung entlang der B 168 zwischen den Ortsteilen zu entwickeln vermag noch die Zäsur der viel befahrenen, knotenfreien Bundesstraße mindern kann.

Abschließende umweltfachliche Einschätzung:

Eine Minderung der naturschutzfachlich hochwertigen Fläche um 8 ha (15 %) ist nicht tolerabel. Die Planflächen ME M 3 / ME SO Gr 1 sind mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, insbesondere auch mit einer nicht ausgleichbaren Inanspruchnahme seltener, natürlich vorkommender Bodentypen auf einer der wenigen, noch erhaltenen Binnendünenformationen, so

dass eine Inanspruchnahme der auch im Landschaftsplan als Dissensfläche eingeordneten Planung aus Sicht des vorsorgenden Umweltschutzes nicht empfohlen wird.“

Dieser gutachtlichen Einschätzung schließen sich die Einwohner vom Ortsteil an. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass in Vorbereitung der Böschungsabflachung am Südoststrand des Tagebaus Cottbus-Nord mittelalterliche Ackerrelikte, sogenannte Wölbacker, gefunden wurden. Diese sind schützenswert. Zu bemerken ist, dass die Merzdorfer Alpen identitätsstiftend für viele Einwohner des Ortsteils sind, zumal es die Gaststätte „Alpenschanke“ nicht gibt. Einziger Hinweis ist nur ein Bushaltepunkt „Merzdorfer Alpen“.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ausgangspunkt für diese Flächendarstellung in der 1. FNP-Entwurfsfassung war das städtebauliche Ziel, den Siedlungsanschluss zwischen den Ortsteilen Merzdorf und Dissenchen herzustellen. Gemäß Ziel 5.2 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) besteht das Ziel, neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. In Anbetracht dieser Notwendigkeit wurde eine entsprechende bauliche Entwicklung, vis-a-vis des zukünftigen Hafenquartiers, bereits im städtebaulichen Leitbild Seevorstadt (2020, Nagler & Dieck) und in der Folge im Rahmenplan Seevorstadt (2021, ISSS, Bauchplan) dargestellt. Die bauliche Fassung der Ortsumfahrung (B168) im Bereich des Hafenquartiers sollte zudem die Zäsur zwischen den Siedlungsflächen mindern.

Die Siedlungsanbindung des Hafenquartiers ist bereits im Zusammenhang mit der Entwicklung der Seeachse, welche im FNP als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt ist und der Erweiterung des Merzdorfer Siedlungskörpers entlang des Lieskower Weges, nach Süd-Osten hin, zu sehen.

Somit ist eine Entwicklung der hier genannten Flächen nicht zwingend erforderlich, auch wenn die Kombination mit o.g. Flächenentwicklung dem Entwicklungsansatz und der Zielstellung des LEP HR zuträglich wäre.

Der Landschaftsplan sieht für den Bereich der 'Binnendüne Merzdorf' die Entwicklung einer strukturreichen Halboffenlandschaft unter Erhalt der wertgebenden Biotopkomplexe vor, um ein thematisches Entrée zum Thema „Ostsee“ zu schaffen, die künftige Wohnbebauung im Westen vom belebten Hafenquartier und der B168 abzuschirmen und gleichzeitig als wohnungsnaher Erholungsraum zu dienen. Um die Ziele zu verwirklichen, schlägt der Landschaftsplan die Ausweisung von Erweiterungsflächen zum NSG und LSG vor.

Bei der Herausarbeitung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Verbindung mit Zielkonflikten zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und Belangen von Natur und Landschaft wurden Planflächen mit baulichen Vorhaben herausgefiltert, die bei hohem Konfliktpotenzial einer gesonderten Einzelbetrachtung unterzogen wurden (vgl. Kap.5.4 Umweltbericht). Im Umweltbericht wurde diese Fläche bereits als „Dissensfläche“ eingestuft. Dissensflächen sind einzelne Planflächen mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial.

Mit der in 2024 erfolgten Bevölkerungsvorausberechnung muss aktuell davon ausgegangen werden, dass zudem weniger Wohnbauflächen benötigt werden. Es ist von einem verminderten Bedarf von ca. 4.400 Einwohner auszugehen. Aufgrund dessen wurden alle Flächenpotenziale nochmals geprüft, vor allem die, welche bereits im Vorfeld als kritisch betrachtet wurden.

Die Flächenentwicklung an dieser Stelle wurde im Rahmen der Beteiligung auch bei verschiedenen Trägern öffentlicher Belange als äußerst kritisch eingeschätzt. Die Fläche wird insbesondere aufgrund der nicht kompensierbaren Waldfunktionen, des Vorhandenseins gesetzlich geschützter Biotope sowie durch die von einer Bebauung potenziell hervorgerufenen kumulativen Effekte als nicht konsensfähig eingestuft.

Aus o. g. Gründen wird im 2. FNP-Entwurf auf die Darstellung einer gemischten Baufläche und der südlich der Merzdorfer Bahnhofstraße vormals dargestellten Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil verzichtet und die Fläche wieder dem Bestand entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft bzw. für Wald dargestellt. Allerdings wird die westliche Teilfläche zur Errichtung eines gemeinsamen Gerätehauses Ost als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt. Für die Etablierung einer zusammengeführten Einsatzabteilung ist eine möglichst gleichmäßige Entfernung zu den aktuellen Feuerwehrräusern der betroffenen Ortsteile zu sichern und an diesem Standort am Besten gewährleistet. Die Entfernung und Erreichbarkeit des Cottbuser Ostsees spielt hierbei zudem eine entscheidende Rolle, da auch die Wasserrettung DLRG an diesem Standort mit untergebracht werden soll.

Die verbleibenden Wald- und Landwirtschaftsflächen südlich der Merzdorfer Bahnhofstraße werden als geplantes Landschaftsschutzgebiet sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt.

An der Darstellung einer Sonderbaufläche am Kopf der Seeachse wird festgehalten. Das ist notwendig für die städtebauliche und verkehrstechnische Anbindung des Hafenquartiers gemäß Rahmenplan Seevorstadt und ist entsprechend im öffentlichem Interesse.

Allerdings wird die westliche Teilfläche zur Errichtung eines gemeinsamen Gerätehauses Ost als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt. Für die Etablierung einer zusammengeführten Einsatzabteilung ist eine möglichst gleichmäßige Entfernung zu den aktuellen Feuerwehrräusern der betroffenen Ortsteile zu sichern und an diesem Standort am Besten gewährleistet. Die Entfernung und Erreichbarkeit des Cottbuser Ostsees spielt hierbei zudem eine entscheidende Rolle, da auch die Wasserrettung DLRG an diesem Standort mit untergebracht werden soll. Die Umgrenzung der als geplantes Landschaftsschutzgebiet sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen wird entsprechend angepasst.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-06 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Fehlende Flächenausweisung „Bürgerhaus“

Seit es die Gaststätte „Alpenschänke“ nicht mehr gibt hat der Ort keinen geeigneten Treffpunkt für Bürger und Vereine. Seit mehreren Jahren gibt es durch den Ortsbeirat Merzdorf Bestrebungen ein Bürgerhaus/Saal im Ortsteil zu etablieren. Diese Planungen sind im Entwurf FNP nicht berücksichtigt.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Darstellung eines Bürgerhauses: Eine gesonderte Flächendarstellung für Bürgerhäuser wird es im Flächennutzungsplan Cottbus/Chósebus auch zukünftig nicht geben. Die Nutzung lässt sich grundsätzlich innerhalb einer Gemeinbedarfs-, Wohnbau- oder gemischten Flächennutzung oder aber z. B. auch innerhalb eines bestehenden Sportlerheims etablieren. Eigenständige Flächennutzungen werden im Flächennutzungsplan Cottbus erst ab einer Größenordnung von 0,5 ha dargestellt. Ein Bürgerhaus oder ein entsprechender Bürgersaal beanspruchen keine Flächen in dieser Größenordnung. Allerdings erfolgten bereits aufgrund der bestehenden Bedarfsanforderungen an ein Bürgerhaus städtebauliche planerische Vorüberlegungen zur Einordnung dieser Nutzung in Merzdorf. Auf dieser Grundlage wurde in der 02. FNP-Entwurfsfassung in der Merzdorfer Wiesenstraße ausgehend vom Kindergarten bis zum Jugendclub eine neue Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Soziales" dargestellt. Aufgrund der Kombination der drei Nutzungen (Kindergarten, Bürgerhaus und Jugendclub) ist eine entsprechende Größenordnung vorhanden, welche im Flächennutzungsplan eine eigene Flächendarstellung rechtfertigt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-07 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Aus bauplanerischer Sicht ist es wichtig, die Fläche (siehe Ausschnitt 1 blauer Pfeil) zusätzlich als gemischte Baufläche auszuweisen. Ein späteres bauplanungsrechtliches Verfahren wäre aufwendig und würde unnötige Kosten verursachen. Denkbar ist auch, das Bürgerhaus an den Komplex einer Sportplatzenerweiterung anzubinden, um damit noch mehr Synergieeffekte zu erzielen.

Fraglich ist in diesem Zusammenhang, warum die ausgewiesene gemischte Baufläche hier nicht abgerundet wurde (siehe Ausschnitt 1 roter Pfeil).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Flächenabgrenzung von Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgte in erster Linie anhand des vorhandenen Bestandes. Eine Abrundung in den Außenbereich hinein erfolgt nicht automatisch, nur im Falle geplanter Bauflächen. Auch wenn der Flächennutzungsplan nicht flurstücksscharf ist, so wurde in Bezug auf die Abgrenzung des Außenbereiches in der Regel die Innenbereichsgrenze zum Ansatz gebracht. Aus diesem Grund ist an dieser Stelle eine Abrundung bzw. Erweiterung der baulichen Nutzungen in den Wald bzw. Außenbereich hinein nicht erfolgt. Städtebauliches Ziel an diesen Stellen ist laut Masterplan Cottbuser Ostsee der Erhalt des Waldes, was u. a. auch aus Gründen des Lärmschutzes der Wohnbebauung gegenüber der B 168 zu begründen ist. Zudem zählt die Waldfläche laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Zum Thema "Bürgerhaus" sei auf die Abwägung zum Punkt 1139-06 verwiesen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-08 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Geänderte Flächenausweisung

Im Gegensatz zum rechtsgültigen FNP wurde im Entwurf diese Wohnbaufläche im Anschluss an die Bebauung im Ort reduziert und nun als Fläche für die Renaturierung ausgewiesen. An anderer Stelle werden Flächen für die Wohnbebauung ausgewiesen, für die im Ortsteil Waldflächen vernichtet werden. Dies wurde in der Begründung nicht erklärt. Jetzige Waldflächen sollten bestehen bleiben.

Insgesamt ist die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen nicht verhältnismäßig zur vorhandenen. Der dörfliche Charakter wird mit diesen neuen Wohnbauflächen zerstört, da dieser viel zu großzügig bemessen wurde. Auch vor dem Hintergrund, dass immer mehr sozialer Wohnraum in den Städten fehlt und es hier hauptsächlich um neue Eigenheime geht, ist dieser Planungsansatz nicht ausgewogen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Einwohnerentwicklung: Die zukünftige Einwohnerentwicklung stellt eine der wesentlichen Grundlagen für die Siedlungsentwicklung dar. Sie ist ein wichtiger Indikator für den Bedarf und damit die Ausweisung von Wohnbauflächen. Wesentliche Grundlage sind aktuelle gesamtstädtische und teilräumliche Bevölkerungsvorausschätzungen. Für den 01. FNP-Entwurf war das Zielszenario „Innovativer Strukturwandel“ maßgeblich. Hierbei wurde von einem prognostizierten Anstieg der städtischen Wohnbevölkerung bis 2040 von insgesamt 114.461 Einwohner (EW) ausgegangen. Es waren somit zusätzliche Wohnbauflächen für ca. 14.400 EW im Flächennutzungsplan zu sichern.

Mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2024 wird sich die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Cottbus im besten Szenario „Boomtown“ auf nur noch 110.100 EW, also um ca. 4.400 EW verringern.

Für den Ortsteil Merzdorf/Żyłowk wird zwar immer noch von einem Wachstum bis 2040 ausgegangen, aber im Vergleich zur 01. FNP-Entwurfssfassung wird die Einwohnerentwicklung geringer ausfallen. Daher wird es in der 02. Planfassung im Ortsteil Merzdorf/Żyłowk Bauflächenrücknahmen geben. Die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen lässt sich in bisheriger Größenordnung vor diesem Hintergrund grundsätzlich nicht rechtfertigen.

Waldflächen für Wohnungsbau: Im Ortsteil Merzdorf/Żyłowk gab es in der 1. FNP-Entwurfssfassung zwei größere Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau, welche eine Waldinanspruchnahme zur Folge haben würden: nordwestlich des Friedhofes sowie entlang der Merzdorfer Bahnhofstraße. Während die Wohnbaufläche nordwestlich des Friedhofes aus verschiedenen Gründen in der 02. FNP-Entwurfssfassung nicht mehr dargestellt wird, so ist die straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Merzdorfer Bahnhofstraße (Planfläche: ME W2 1) aus Gründen der Nähe zum Cottbuser Ostsee als auch zur optimalen Ausnutzung vorhandener Erschließungsstraßen weiterhin städtebauliches Ziel. Dies leitet sich auch aus dem Masterplan "Cottbuser Ostsee - 3. Fortschreibung" ab, welcher mit Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Cottbus 2021 als langfristige Arbeitsrichtung bestätigt wurde (Beschluss Nr. IV-071/21).

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-09 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Abschließende Bemerkungen

Der historische Charakter des Ortsteils Merzdorf als dörflich geprägt darf nicht verloren gehen, was mit der Vielzahl der ausgewiesenen Wohnbauflächen kaum vereinbar scheint. Dies sollte zwingend in den Abwägungsprozess einfließen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der historische Charakter einer Siedlung wird vor allem anhand der straßenbegleitenden Baustrukturen erkennbar. Dies wird sich im eigentlichen Ortskern von Merzdorf/Żyłowk kaum verändern, da sich die bestehenden Flächenpotentiale vor allem in den rückwärtigen, z. T. sehr tiefen Grundstücksteilen befinden. Durch entsprechende Zonierungen und Abpflanzungen ist die Integration neuer Wohnbauflächen daher sehr verträglich sowie das Ortsbild schonend umsetzbar.

Obwohl aus Merzdorf/Żyłowk immer wieder Vorbehalte bezüglich einer Verdichtung der Bebauung geäußert werden, so wird sich doch im Hinblick auf den entstandenen Cottbuser Ostsee zukünftig eine Änderung der Bedarfe vollziehen. Für den Ortsteil Merzdorf/Żyłowk wird im Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2024) im Szenario „Boomtown“ mit einer Realisierung von max. 430 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet, die ein großer Entwicklungsimpuls für den Ortsteil sein können. Diesem gestiegenen Bedarfsanforderungen muss entsprechend Rechnung getragen werden.

Allerdings bestehen aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Bedarfe erhebliche Bedenken hinsichtlich folgender im 1. FNP-Entwurf noch dargestellten Wohnbauflächen, welche in der 2. FNP-Entwurfsfassung wieder weitgehend entsprechend ihrer Bestandsnutzung dargestellt werden:

- Planfläche ME M 3: gemischte Baufläche gegenüber dem Hafen (Bestand: Wald)
- Planfläche ME SO Gr 1: Sonderbaufläche südlich der Merzdorfer Bahnhofstraße gegenüber dem Hafen (Bestand: Wald und Landwirtschaft)
- Planfläche MW W 3: Wohnbaufläche nordwestlich des Friedhofes (Bestand: Wald)

Damit werden die Wohnbauflächenpotenziale bereits deutlich reduziert.

Allerdings wird die westliche Teilfläche zur Errichtung eines gemeinsamen Gerätehauses Ost als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" dargestellt. Für die Etablierung einer zusammengeführten Einsatzabteilung ist eine möglichst gleichmäßige Entfernung zu den aktuellen Feuerwehrhäusern der betroffenen Ortsteile zu sichern und an diesem Standort am Besten gewährleistet. Die Entfernung und Erreichbarkeit des Cottbuser Ostsees spielt hierbei zudem eine entscheidende Rolle, da auch die Wasserrettung DLRG an diesem Standort mit untergebracht werden soll. Die Umgrenzung der als geplantes Landschaftsschutzgebiet sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen wird entsprechend angepasst.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-10 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Der Hammergraben zwischen Spree und Merzdorf mit den begleitenden Gehölzstrukturen und seiner hohen bis sehr hohen Bedeutung für das Landschaftsbild ist bei der Bewertung des Schutzgutes Wasser und der Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nicht ausreichend gewürdigt worden. Hier ist erheblicher Nachhol- und Erklärungsbedarf und eine Überarbeitung des FNP zwingend notwendig.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang berührt nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf die Aussagen des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan sind die Gehölzflächen am Hammergraben zwischen Spree und Merzdorf als hochwertig und nach § 30 BNatSchG geschützt dargestellt (Karte 4 SW). In der Karte 5 "Fauna" sind Biber und Fischotter als planungsrelevante Leitarten dargestellt, die die Bedeutung dieses Hammergrabenabschnittes für die Tierwelt unterstreichen. In Karte 6 "Landschaftsbild" wird der Hammergrabenabschnitt als landschaftsprägende Struktur ausgewiesen. Die Würdigung des Hammergrabens für Natur und Landschaft auf der Maßstabsebene des FNP und des Landschaftsplanes wird in der Gesamtheit gesehen als ausreichend eingestuft.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-11 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Dem Schutzgut Klima ist im Umweltbericht nicht ausreichend gewürdigt worden. Es fehlen Perspektiven wie die Stadt klimagerecht umgestaltet werden soll. Das vermehrte Auftreten hoher Temperaturen beeinflusst die thermisch-mechanische Belastung von Gebäuden und Infrastruktur, hat aber vor allem eine bioklimatische Bedeutung. Das thermische Wohlbefinden des Menschen wird allerdings nicht nur von der Temperatur alleine bestimmt. Ebenfalls Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und Strahlungshaushalt wirken sich darauf aus.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Gemäß § 2a BauGB sind die Planungen des FNP einer Umweltprüfung mit festgelegtem Inhalt zu unterziehen (Anlage 1 zum BauGB). Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht (UB) stellt somit ein Prüfinstrument und kein planerisches Instrument dar, wobei er jedoch auf Planungen aus dem Landschaftsplan für seine Angaben zu Vermeidung und Minderung potenzieller Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben sowie zum Ausgleich zurückgreift. Insofern werden im UB tatsächlich keine konzeptionellen Perspektiven zum Umbau von Cottbus hin zur klimagerechten Stadt gegeben, weil es nicht die Arbeitsaufgabe des UB ist. Planerische Perspektiven stellt der Landschaftsplan mit einem umfassenden Konzept zur Entwicklung von Natur und Landschaft für die Stadt Cottbus sowohl im Hinblick auf Gewässer als auch für alle anderen Lebensräume und insbesondere für Gehölzflächen und Wald auf. Dabei wird für jedes Schutzgut die mögliche Bereicherung hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung benannt. Somit wird auf die Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes verwiesen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1139-12 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Es müssten auch Flächen ausgewiesen werden, die dazu beitragen die Temperatur in der Innenstadt zu senken z. B. in der Nähe von Seniorenheimen, Schulen usw. Es ist eine flächenhafte Regenwasserversickerung vorzusehen, neue Regenwasserrückhaltungsmöglichkeiten im Sinne einer Schwammstadt zu schaffen und planerisch mit vorzusehen.

Cottbus, 28.02.2024

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Flächennutzungsplan Cottbus (FNP) hat eine Darstellungstiefe ab 0,5 ha. Die Detaillierung der Darstellung ist somit begrenzt. Die Themen der Klimaanpassung sind in nachgeordneten, z. T. noch zu erstellenden Konzepten wie z. B. in einem Klimaanpassungskonzept, dem Abwasserbeseitigungs- und Niederschlagswasserkonzept oder aber auch in Quartierskonzepten und Rahmenplänen aufzugreifen und in den nachfolgenden verbindlichen Planungen umzusetzen. Regenwasserrückhaltungssysteme sind kleinteilig in den jeweiligen Baugebieten zu integrieren. Temperaturbeeinflussende Maßnahmen wie z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen sowie Freihaltung von Luftschneisen sind vor allem in den jeweiligen Baumaßnahmen zu integrieren.

Der Umweltbericht, welcher sich aus dem Landschaftsplan ableiten lässt, zeigt zumindest Möglichkeiten auf, wo sich das Grün- und Freiraumsystem, aber auch der Biotopverbund entwickeln soll. Dies gibt zumindest bevorzugte Räumlichkeiten vor, in denen Maßnahmen u. a. für klimatische Anpassungen stadtweit greifen sollten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1141-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Stellungnahme bzw. Hinweise zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP)

Sehr geehrter Herr XXXXX, vielen Dank für die Beteiligung des Bürgerverein Schmellwitz am Entwurf des Flächennutzungsplans.

Nach vielen Sichtungen des Entwurfes unsererseits, unserer Versammlung mit über 20 Teilnehmenden vom 21.02.2024 sowie uns zugesandten Stellungnahmen von Bürger*innen und Initiativen haben wir folgende Hinweise zum derzeitigen Entwurf und bitten um Abwägung diese in den nächsten Entwurf des FNP mit aufzunehmen oder zu berücksichtigen.

Fläche nördlich der Wendeschleife Tram 4:

Diese Fläche ist im derzeit gültigen FNP eine Wohnbaufläche. In den ausgehenden 90er Jahren wurde eine Bebauung versucht und der dort vorhandene Wald schon gerodet. Nachdem dieses Flurstück doch nicht bebaut wurde, sind auf diesem Gebiet teilweise Wald bzw. Vorstufen zur Waldbildung entstanden. In den Vorentwürfen 2017 und 2020 war dieses Gebiet deswegen auch schon als Waldfläche gekennzeichnet. Angesichts dessen, dass daneben im Bereich nord-östlich der Spreeschule (Rudniki) eine Gemeinfläche geplant ist (für eventuelle Sportanlagen einer zukünftigen Grundschule) und eine Wohnbebauung an diesem Ort daher eher unattraktiv wäre, empfehlen wir diese Fläche als eine Waldfläche zu kennzeichnen. Eine Bebauung würde nur dann Sinn ergeben, wenn die Rudniki tatsächlich als Straße weiter bis hin zur Willi-Budich-Straße geführt wird und so auch die Infrastruktur für ein Wohngebiet geschaffen wird.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Laut Landesforstkartierung und -klassifizierung handelt es sich bei dieser Fläche nicht um Wald. Aus dem Bebauungsplan „Neu Schmellwitz N / 33,34 / 20“ leiten sich bereits Baurechte ab. Auch im Arbeitsstand des "Rahmenplans Neu Schmellwitz" ist eine kleinteilige wohnbauliche Nutzung vorgesehen. In Abstimmung mit dem Forstamt Spree-Neiße erfolgt im 02. FNP-Entwurf daher eine reduzierte Darstellung als Wohnbaufläche von Süden her bis zur Höhe der östlich angrenzenden Wohnbaufläche. Der nördliche Teil verbleibt als Waldfläche.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1141-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Schmellwitzer Platz:

Hier war bisher keine Wohnfläche vorgesehen. Einer Bebauung mit Wohneinheiten stimmen wir grundsätzlich zwar zu aber sollte hier ein Teil der Fläche als Grünfläche ausgewiesen werden, damit gerade weiträumig um die Wendeschleife Tram 4 ein Grünbereich (der bei Bäumen beispielsweise auch als Schallschutz dienen kann) belassen werden kann. Zudem ist dieser Bereich Heimat vieler Pflanzenarten, welche die Artenvielfalt im Stadtgebiet garantiert. Hierzu empfehle ich Ihnen die Recherchen im Zuge des Projektes „Green Urban Labs“ bei Herrn XXXXXXXX, FB Grün- und Verkehrsflächen, zu erfragen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Beim Projekt "Green Urban Labs" ging es in erster Linie darum, die brach liegenden Rückbauflächen einer ökologischen Zwischennutzung zuzuführen, um innovative Ansätze zu finden, die das Stadtgrün stärken. Es war dabei von vornherein klar, dass die Rückbauflächen einer Wiederbebauung zugeführt werden sollen. Dabei waren die grüne Infrastruktur, die Multicodierung der Grün- und Freiflächen sowie die Umweltgerechtigkeit Themen des Modellvorhabens. Der zwischenzeitlich aufgestellte Rahmenplan Neu-Schmellwitz, welcher nunmehr fachlich fertig gestellt wurde und in 2026 der Beschlussfassung zugeführt wird, hat sich u. a. auch mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Obwohl der Innenbereich der Straßenbahnwendeschleife sowie um die Wendeschleife herum mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht bebaut werden soll, wird die Darstellung einer Wohnbaufläche jedoch im FNP nicht geändert. Innerhalb von Wohnbauflächen ist die Etablierung kleinräumiger Grünflächen möglich und auch im Sinne einer klimaangepassten Bauweise notwendig. Die Ausgestaltung und Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Baugenehmigung. Unabhängig davon reichen übliche Grundflächenzahlen (GRZ) für „Wohnbauflächen“ von 0,4 bis 0,8 in Abhängigkeit zum jeweiligen Baugebiet, welches sich daraus entwickeln kann. Das bedeutet also eine Neuversiegelung der Flächen in einem Schwankungsbereich von 40 bis max. 80 %. Vor diesem Hintergrund ist mit großer Wahrscheinlichkeit nicht davon auszugehen, dass der Bereich der Wendeschleife und einem entsprechenden Umgebungstreifen baulich in Anspruch genommen werden.

Die im Weiteren umgebenden Flächen, z. T. Rückbauflächen sollen einer Wohnbebauung im Sinne der Innenentwicklung zugeführt werden. Diese Flächen sind wichtige Flächenpotenziale, welche für die Wohnbebauung gesichert werden, um die zukünftigen Wohnraumbedarfe abdecken zu können. Die Flächen sind hervorragend erschlossen und fügen sich sehr gut in das Stadtgefüge ein.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1141-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Fläche Gotthold-Schwela Straße südlich des Bürgergarten (Zwei Turnhallen) und Gebiet ehem. Sozialgarten:

Wir finden es gut, dass die Fläche wieder als Wohnbebauung vorgesehen ist, doch sollte dies vielleicht nochmal überdacht werden. Da auf dem Bürgergarten ein neues Schulzentrum (OSZ) entstehen soll, sollte überlegt werden die Flächen südlich des Bürgergarten und die Fläche des ehem. Sozialgartens direkt neben der Kita „Humikids“ für spätere Erweiterungsbauten des OSK oder auch der Kita als Gemeinfläche vorzuhalten. Eine Wohnbebauung auf diesen Flächen, direkt neben einem Schulzentrum und einer Kita ist auch weniger attraktiv, was für eine Gemeinfläche spricht.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Rückbaufläche (Planfläche SM W2 2) hat eine gute infrastrukturelle Anbindung. Im Zug der Reaktivierungsabsichten der ehemaligen Rückbauflächen ist eine ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Bildungsinfrastruktur sicherzustellen ist. Daher wird im 02. FNP-Entwurf für diesen Teilbereich eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Dadurch wird der Bedarf an sozialer Infrastruktur (z. B. Kita, Schule, soziale Einrichtungen) langfristig planerisch gesichert. Diese Darstellung entspricht dem Arbeitsstand zum "Rahmenplan Neu Schmallwitz".

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1141-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Stellungnahme der Interessengemeinschaft Walderhalt Cottbuser Heide/ Schmellwitz

Waldfläche Gemarkung Brunschwig, Flur 68, Flurstück 121 Wohngebiet Cottbuser Heide:

Da bei unserer Versammlung auch Herr XXXXXX von der o.g. Initiative anwesend war, haben wir ihn gebeten uns die Stellungnahme der Initiative zu geben, damit wir diese prüfen können. Die Initiative selbst vertritt das Anliegen von 80 Anwohner*innen. Wir haben die Stellungnahme der Initiative als Anlage an unsere Stellungnahme angehängt. Die Stellungnahme liegt aber auch dem FB 61 und dem OB schon vor.

Nach Prüfung der Stellungnahme unterstützt der Bürgerverein e.V. Schmellwitz die Stellungnahme der Initiative zum Erhalt der Fläche als Waldgrundstück. Weiteren Gründe entnehmen Sie bitte der Stellungnahme der Initiative.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Waldfläche zählt laut Forstkartierung des Landes Brandenburg zu den "kleinen Waldflächen in waldarmen Gebieten". Wald kann bei Vorliegen der Voraussetzungen von Amts wegen zu Schutz- oder Erholungswald erklärt werden. Im Sinne des Klimaschutzes zählen hier auch kleine Waldflächen in ansonsten waldarmen Gebieten dazu. Sie unterliegen somit einem besonderen Schutz gegen Umnutzungsabsichten. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich als auch aus Gründen der Schutzwürdigkeit der wenigen verbliebenen Waldflächen im Stadtteil Schmellwitz kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Es besteht zudem ein enormes Interesse in der Bevölkerung zum Erhalt der Waldfläche, welchem mit der Änderung der Darstellung in Fläche für Wald gefolgt wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1141-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Planung Kleingartenanlage nördlich des Betriebshof Cottbusverkehr:

Hier gab es Hinweise vom BUND Cottbus, keine vorhandene Waldfläche für die KGA zu opfern, da dies ein Fledermaushotspot ist und daher dringend erhalten werden muss. Wir möchten uns als Bürgerverein dieser Meinung anschließen und befürworten eine KGA ausschließlich auf dem in der Grafik gelb umrandeten Gebiet, wo derzeit auch kein Waldgebiet ist.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXX - Vorsitzender

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Fledermäuse haben ihren evolutionären Entwicklungshintergrund im Wald. Viele Arten sind dabei heutzutage auch als Kulturfolger im Siedlungsbereich zu finden. Dabei sind Kleingärten im Speziellen ein Übergangsbereich. So wurden z.B. bei einer Studie im Jahr 2017 von 15 in Schleswig-Holstein heimischen Arten mindestens zehn Arten in Kleingärten in Lübeck nachgewiesen. Vor dem Hintergrund der großflächigen Waldgebiete im Norden der hier in Rede stehenden Planfläche werden die dort kartierten Gehölzbiotope, nämlich Kiefernbestände, klassifiziert als naturferne Forste nicht wesentlich zum Hot Spot für Fledermäuse beitragen. Vielmehr sollte dieser Forst in Richtung eines naturnahen, tierartenunterstützenden Laubwaldes umgebaut werden und kann so eine südlich angrenzende Kleingartenanlage als Übergang zur Stadt auch für die hier ansässigen Fledermäuse sehr attraktiv machen. Unabhängig davon kann die Inanspruchnahme der Planfläche für die Anlage von Kleingartenparzellen weiter qualifiziert werden, z.B. indem z.B. eine nachhaltige Integration der bestehenden Bäume in die Anlagenplanung aufgenommen wird oder der nördliche Kiefernforst in einen fledermausfreundlichen Laubwald ohne Unterbauung mit Kleingartenparzellen umgebaut wird. Der FNP wird hierzu im 2. Teil der Begründung (UB) textliche Vorgaben für die Ausarbeitung des B-Planes ergänzend zusammenstellen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1142-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Cottbus

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorliegenden Flächennutzungsplan ist in dem Ortsteil Schlichow der Neubau von Wohneinheiten vorgesehen (siehe auch Masterplan letzte Fassung). Die momentane Darstellung der neu zu errichtenden Wohnbebauung am Ortseingang Schlichow, von Dissenchen kommend beginnt ca. 50 Meter von der Hauptstraße entfernt in Richtung Ostsee. Aus Städtebaulicher Gesamtansicht sollte der geplante Wohnungsneubau jedoch direkt an der Hauptstraße beginnen und in Richtung Ostsee geführt werden. Somit ist eine durchgehende Straßenrandbebauung vom letzten Grundstück mit Wohnbebauung – 455 – über die Grundstücke 452, 501 und 141 und dann auf den Grundstücken 501 und 141 weiter in Richtung Ostsee eine sinnvolle Gestaltung.

Nach meiner Kenntnis ist in der Kurve vor dem Ortseingangsschild Schlichow ein Kreisverkehr geplant. Das ist auch sinnvoll so, denn mit einer Straßenführung aus dem Kreisverkehr in Richtung des geplanten Neubaugebietes Richtung Ostsee wird die Zufahrt zu dem neuen Wohngebiet gesichert und der Zubringerverkehr zu dem neuen Wohngebiet muss nicht durch das ganze Dorf Schlichow geführt werden. Auch daraus ergibt sich die Bebauung bis an den Straßenrand.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Entwicklung auf dem Territorium des Kiessandtagebaus Schlichow und am zukünftigen Hauptstrand vollzieht sich vorrangig gemäß Masterplan Cottbuser Ostsee - 3. Fortschreibung", welcher mit Stadtverordnetenbeschluss der Stadt Cottbus 2021 als langfristige Arbeitsrichtung bestätigt wurde (Beschluss Nr. IV-071/21). Die Entwicklungsziele um den Cottbuser Ostsee werden immer präziser, weshalb sich eine 4. Fortschreibung des Masterplans abzeichnet. Im Vorgriff auf die geänderten Planungsziele wird in der 02. FNP-Entwurfssfassung auf die Darstellung einer Wohnbaufläche (DI W1 3) bis an die Schlichower Hauptstraße heran nunmehr weitgehend zugunsten der Erweiterung der Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil verzichtet. Die Zweckbestimmung wird für diese Sonderbaufläche geändert in "Tourismus" (TOUR), um den vielfältigen Nutzungsabsichten gerecht werden zu können, z. B. Caravan, Zeltplatz, Ferienhauswohnungen, Hotel sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Diese Sonderbaufläche (DI SO Gr 3) wird nun bis an die Schlichower Dorfstraße herangeführt. Der östliche Teilbereich verbleibt hingegen in der Darstellung als Wohnbaufläche.

Die Entwicklung des Kreisverkehrs wird im Verfahren des Bebauungsplanes "Cottbuser Hauptstrand" mit Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2022 geregelt. Auch die Erschließung der Sonderbaufläche DI SO Gr 3 wird über diesen Kreisverkehr erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1142-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Die gleiche Betrachtung zur Gestaltung der Städtebaulichen Gesamtansicht bietet sich auf der gegenüber liegender Straßenseite an. Vom letzten Grundstück mit Wohnbebauung – 149 und 150/1 sollte der Flächennutzungsplan dahingehend erweitert werden, dass auch auf den Grundstücken 150/4 und 151 eine Wohnbebauung stattfinden kann. Durch diese auf beiden Straßenseiten gleichzeitige Wohnbebauungsgestaltung wird das Städtebauliche Gesamtbild abgerundet, in den Bestand der vorhandenen Wohnbebauung des Ortsteiles Schlichow nicht eingegriffen und die Möglichkeit geschaffen dringend benötigten neuen und anspruchsvollen Wohnraum für die Stadt Cottbus zu gewinnen, ohne in das Gesamtbild von Schlichow einzugreifen oder zu verändern.

Aus diesen Gründen sollte der Flächennutzungsplan an diesen beiden Stellen erweitert werden.

Briesen, 29.02,2024

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verortung der Fläche ist fehlerhaft, so dass hierzu keine Abwägung erfolgen kann.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1143-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Entscheidende in der Stadtverwaltung,

mit großer Besorgnis lasen wir von den geplanten Änderungen im Flächennutzungsplan den Garagenstandort Jamlitzer Str. in Cottbus betreffend.

Auch wir nutzen seit vielen Jahren aktiv eine diese Garagen. Auch wenn die Sicherheit dieser Garagen nicht immer gewahrt ist und war und wir schon mehrfach von Einbrüchen betroffen waren, so haben wir doch in Eigenleistung unterschiedliche Maßnahmen zur Sicherung und Instandhaltung getroffen. Eben weil wir auf diese Garage im Umkreis unserer Wohnung angewiesen sind. Wir wohnen in einer Mietwohnung, die auch eine Kellernutzung ermöglicht, aber man hat auch Privatbesitz, den man dort aus Platzgründen nicht lagern möchte. (zum Beispiel den Satz Autoreifen, Fahrrad, Anhänger etc.)

Noch viel mehr macht es uns Kopfzerbrechen, dass im Falle dessen, dass die Garagen tatsächlich abgerissen werden sollen, wir als Pächter für die Abrisskosten aufkommen sollen. Wir haben am 05.12.2000 vom Vorbesitzer die Garage gekauft. Zu diesem Zeitpunkt bestand keine Information darüber, dass etwaige Abrisskosten vom Eigentümer zu tragen sind.

Wenn man den Veröffentlichungen der Lausitzer Rundschau glauben schenken möchte, werden 84% der Garagen noch aktiv genutzt, daher bitten wir nochmals eindringlich, die geplanten Flächennutzungsänderungen zu überdenken. Dabei möchten wir auch für die Überlegung einflechten, dass bereits eine große Bebauungsfläche zwischen Lagune und BTU beräumt wurde und eine große Anzahl von Gärten mit altem Baumbestand dem Erdboden gleich gemacht wurde und nun dort seit Jahren nichts passiert. Sollte man diesen Standort nicht zuerst nutzen? Oder den Standort des Technologieparks Cottbus, ehemals Flugplatz?

Wir wissen aus der Bekanntschaft, dass es lange Wartelisten für Garagen in Cottbus gibt und ein weiterer Abriss großer Komplexe, wie die in der Dahlitzer Str. und Jamlitzer Str. zu weiterem Mangelbedarf führen.

Bitte überdenken Sie Ihre Pläne.

Freundliche Grüße

XXXX XXX XXXX XXXXX

XXXXXXXXXX XXX X

03046 Cottbus

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll.

Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb

der Flächennutzungsplanung ausgehen kann. Der Umgang mit den Garagen regelt sich nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund anderweitiger Bedarfsanforderungen von Bauflächen. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann.

Im Bereich der Jamlitzer Straße wurde bereits am 30.09.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W,N/40,38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 gefasst. Dieser beinhaltet auch die Flächen dieses Garagenkomplexes. Dieser Beschluss wurde am 24.10.2020 im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebuz bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Ansiedlungen von Einrichtungen im Rahmen des Strukturwandels, die Erweiterung der BTU Cottbus-Senftenberg und der Polizeidirektion Süd zu schaffen.

Die parallel zur B-Plan-Aufstellung erfolgte 10. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Forschung und Entwicklung TB 2" wird für diesen Teilbereich in 2025 in die Veröffentlichung gehen. Entsprechend den dortigen Darstellungen wird der 2. FNP-Entwurf angepasst.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1144-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des FNP Cottbus - Gemarkung Altstadt, Flur 22, Flurstücke 98; 159

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um die Prüfung der Aufnahme der Flächen Gemarkung Altstadt, Flur 22, Flurstücke 98 und 159 als Wohnbaufläche in den Entwurf FNP Cottbus. Die Koalick Immobilien GmbH & Co. KG plant die Erschließung der Fläche als Wohngebiet.

Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Ansprechpartner: XXXXXXXXXXXXX

Fon: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mobil: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Fax: XXXXXXXXXXXXXXXXX

E-Mail: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Datum: 29.02.2024

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Fläche ist bereits Bestandteil einer gemischten Baufläche, in welcher anteiliges Gewerbe und Wohnen möglich ist. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar, welche an dieser Stelle bereits vorgeprägt durch die bestehende benachbarte Bebauung als gemischte Baufläche einzustufen ist. Insofern ist mit der eigentlichen Genehmigungsplanung vor allem im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen die Intensität der Wohnbaunutzung abzuleiten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1145-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Aufnahme Flurstück 79 und 78; Flur 135; Gemarkung Spremberger Vorstadt als gemischte Baufläche in den FNP Entwurf Cottbus

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten um Prüfung der Aufnahme der o.a. Flurstücke als gemischte Baufläche in den Entwurf des Flächennutzungsplanes von Cottbus. Im Schreiben der Koalick Unternehmensgruppe an die Stadt Cottbus vom 01.06.2023 haben wir unser Interesse an den Flächen bekundet. Die XXXXXX Unternehmensgruppe beabsichtigt seinen Verwaltungshauptsitz an diesen Standort nach Cottbus zu verlegen. Eine Planskizze zur Entwicklung der Fläche reichen wir in Kürze nach. Die Erholungsfläche auf dem Flurstück 77 soll als Grünfläche erhalten bleiben. Nach Einreichung der Planskizze bitten wir um ein persönliches Gespräch zur weiteren Abstimmung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Anlage:

- Anfrage Grundstück an die Stadt Cottbus vom 01.06.2023
- Antwortschreiben der Stadt Cottbus
- Auszug Kataster Flurstücke 77; 78; 79, Flur 135, Gemarkung Spremberger Vorstadt

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die benannte Fläche wird aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB im 02. FNP-Entwurf, im Zusammenhang mit der umgebenden Bestandsnutzung wie Autohaus, Intensivpflege und Wohnen, nunmehr als gemischte Baufläche dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1146-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Betreff: Stellungnahme zum Entwurf des FNP Cottbus- Teilplan Fernwärme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bitten wir um die Aufnahme der Fläche " Speicherquartier Vetschauer Straße" im Entwurf FNP Cottbus in das Versorgungsgebiet Fernwärme (siehe Anlage 1). Im Rahmen der Entwicklung eines B-Planes für diese Fläche sind bereits positive Vorgespräche mit den Stadtwerken Cottbus geführt worden. Eine schriftliche Bestätigung zur Versorgungsfähigkeit des "Speicherquartier Vetschauer Straße" liegt uns vor (siehe Anlage 2).

Hiermit bitten wir um die Aufnahme der Fläche „Speicherquartier Vetschauer Straße" im Entwurf FNP Cottbus in das Fernwärmesatzungsgebiet bzw. Vorranggebiet Fernwärme und erneuerbare Energien (siehe Anlage 1). Die Erschließung der Flächen „Speicherquartier Vetschauer Straße" soll mit Fernwärme erfolgen. Eine Zusage der Stadtwerke Cottbus zur Versorgungsfähigkeit der Fläche liegt vor. Somit bitten wir um die Umwandlung der Fläche im Entwurf FNP Cottbus auf „Wärmeversorgung Fernwärme und erneuerbare Energien.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen, für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Für seine Umsetzung stellt er auf einen längeren Zeitraum (hier 2040) sowie auf Prognosen innerhalb dieses Zeitraumes ab. Der Flächennutzungsplan Cottbus/Chóśebuz besteht aus dem Hauptplan 1/2 und 2/2 sowie der Begründung incl. Umweltbericht.

Teil- und Beipläne zum FNP dienen der inhaltlichen Untersetzung bzw. zur besseren Verständlichkeit der Aussagen zu den eigentlichen FNP-Darstellungen. Der Teilplan "Vorranggebiete Wärmeversorgung" ist wie alle anderen Teilpläne eine themenbezogene informative Ergänzung zur Untersetzung der sektoralen Aussagen, hier im Speziellen zur Ver- und Entsorgung - Wärmeversorgung. Es handelt sich hierbei nicht um Planungen, welche im direkten Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen, sondern um FNP-externe ergänzende Aussagen zu sektoralen Planungen auf kommunaler Ebene. Die darin enthaltenen Informationen haben ihren planerischen Ursprung in anderweitigen sektoralen Planungen, meist aus nachgeordneten Planungsebenen. Diese werden nicht zwangsläufig parallel oder direkt zur Flächennutzungsplanung erstellt, liegen in der Regel aber bereits vor oder sind dahingehend planerisch absehbar, so dass hier der vorhandene Informationsgehalt nur zusammengeführt wird, um die Flächennutzungen zu unter-setzen. Dies unterstützt die planerische Aussagen des Flächennutzungsplanes, indem verdeutlicht wird, wie z. B. die Wärmeversorgung erfolgen könnte. Eine Zwangsläufigkeit lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten. Dies wird im Weiteren zu untersetzen sein oder ergibt sich ggf. bereits aus vorhandenen Satzungen (hier z. B. Fernwärmesatzung).

Ziel soll grundsätzlich sein, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, worunter auch die Versorgung mit Fernwärme zu zählen ist. Detailliertere Aussagen zu dieser Thematik werden durch die sich derzeit in Aufstellung befindliche kommunale Wärmeplanung erwartet.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Betreff: Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Cottbus

Hier: Stellungnahme im Rahmen der gegenwärtigen Offenlage

Sehr geehrte Frau XXXXXXX, Sehr geehrte Damen und Herren Planer,

1. Ich gehe hier auf beide ausliegenden Pläne ein, kann aber in der Kürze der Zeit, sowie aus abwägungstechnischen Gründen nicht gleichzeitig zu beiden Planwerken umfassend und abschließend Stellung nehmen, weil das einfach nicht geht.

Es ist zwar gut, bei der Offenlage des Flächennutzungsplanes (FNP) auf die Einbeziehung der Inhalte des Landschaftsplanes (LP) hinzuweisen, denn seine Inhalte sind Gegenstand der Abwägung bei der Aufstellung des FNP, aber beide Pläne zur selben Zeit für die Öffentlichkeit zur Stellungnahme auszulegen, halte ich für keine realistische Lösung. Die Anregungen und Hinweise der Bürger zum LP sollen ja erst einmal in diesem berücksichtigt und eventuelle Fehler oder Unzulänglichkeiten korrigiert sowie planungsrelevante Inhalte ergänzt werden, bevor sie Eingang in das Entwicklungskonzept des LP finden oder sich anderweitig im FNP widerspiegeln.

Werden Fehler oder Wissenslücken bei der Bestandsaufnahme in den thematischen Karten des LP nicht richtig oder unvollständig wider gegeben, so kann das zu Fehlern in der Abwägung und zu Fehlentscheidungen führen, die für die Baubehörden später ein juristisches Nachspiel haben. Das betrifft z. B. Informationsdefizite in der Landschaftsplanung in Bezug auf natürliche Gegebenheiten wie z. B. geschützte Biotop oder Lebensräume von besonders geschützten Arten, besondere geologische oder hydrogeologische Bedingungen, etc. Die Naturgesetze sind nicht veränderbar.

Die Landschaftsplanung muss dabei die Fachgutachten unterschiedlicher Behörden in Bezug auf die Schutzgüter ressortübergreifend verarbeiten. Ihre Anwendung ist in den Regelungen des TÖVD nicht ohne Grund mit der Gruppe 13 bewertet, was die Stadt nicht bezahlt.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die parallele Offenlage von Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP) ist eine gängige Praxis. Das Zielkonzept des LP wurde konkret in der Konsens-/Dissens-Diskussion der Planflächen im Umweltbericht (UB) (Teil 2 der Begründung zum FNP) behandelt. Insofern wurden die Abwägungsbelange transparent offengelegt und die beiden Planwerke FNP und LP harmonisiert. Der vorliegende Aspekt der Stellungnahme ist als einleitender Teil einzuordnen. Die damit verbundene Kritik am Vorgehen ist zu unkonkret und zu wenig spezifisch, als dass sie konkret beantwortet werden kann. Vor diesem Hintergrund wird der einleitende Teil der Stellungnahme als Meinungsäußerung zur Kenntnis genommen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Beim FNP ist das anders, weil hier auch viele politisch determinierte Gesetze eine Rolle spielen, die im Rahmen der gesellschaftlichen Entwicklung mehrfach verändert und angepasst wurden und werden. In der Natur geht das nicht.

2. Im Zuge der Flächennutzungsplanung hat die Kommune aber auch die Chance, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten kreativ zu werden und durch entsprechende Vorschläge die Lebensbedingungen der Bürger zu verbessern, wenn sie sich das leisten kann. In der Zeit des Strukturwandels ist Cottbus gleich doppelt betroffen: einmal durch den Umbau der energetischen Basis allgemein sowie durch die konkreten Umwelt- und sozialen Folgen des ca. 160 Jahre in der Region umgehenden Braunkohlenbergbaus.

Unsere Region ist infolge der großräumigen Grundwasserabsenkung im Deutschland weiten Vergleich durch den Klimawandel besonders betroffen, wie erst in der vorigen Woche durch entsprechende Kartendarstellungen in der Sendung „Brandenburg aktuell“ des rbb belegt. Sicher ist es schwierig, die Folgen bzw. Symptome, wie wir sie ab 2016 durch mehrere relativ niederschlagsarme Jahre erlebt haben, schon genauer zu bewerten. In der Wasserwirtschaft geht man meist von langen Zeitreihen mit wenigstens 30 Jahren aus. Diese sind nun plötzlich nicht mehr repräsentativ. Die Stadt versucht zwar zu handeln, aber das sogenannte „integrierte Klimaschutzkonzept“ erweist sich als Mogelpackung, denn es ist nur auf die Senkung der Treibhausgasemissionen gerichtet. Außerdem liegt die Frist für die Fertigstellung des Klimaschutzkonzepts erst nach der für den FNP. Das lässt Zweifel an einer ausreichenden Einbeziehung seiner Ergebnisse in den FNP aufkommen.

Dem sogenannten „integrierten Klimaschutzkonzept“ fehlt der landschaftsplanerische Teil völlig und auch der Landschaftsplan nimmt diesbezüglich keine neue, differenzierende Bewertung von Wald-, Gehölz-, und Gewässerflächen mit besonders günstig exponierter Lage zu einzelnen Wohn- und Siedlungsgebieten vor, was sich im FNP Entwurf widerspiegelt. Das ist ein wesentlicher Mangel! Hier ist die Kreativität der Planer gefragt!

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Ein Klimaschutzkonzept zeigt Ziele und Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen auf. Das Klimaschutzkonzept lag zum Redaktionsschluss des Landschaftsplanes nicht vor und konnte daher auch nicht Gegenstand der Offenlage von FNP und Landschaftsplan sein. Aussagen aus dem Klimaschutzkonzept werden in den 2. FNP-Entwurf aufgenommen. Unabhängig davon formuliert der Landschaftsplan bereits im Rahmen der umfassenden Bestandsanalyse, in einem dem Klima gewidmeten Kapitel, grundlegende Entwicklungsziele. Diese werden im übergeordneten Leitbild sowie in den spezifischen Leitbildern für die einzelnen Landschaftsräume und im Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept weiter ausgeführt, ergänzt und konkretisiert. Den klimabezogenen Maßnahmen ist zudem ein eigenes Kapitel im Planungsteil gewidmet. Der Erhalt, die Sicherung und die Entwicklung von Wäldern im Hinblick auf ihre positiven klimatischen Wirkungen zugunsten von Siedlungsbereichen und stark befahrenen Straßen (Frisch- und Kaltluftzufuhr sowie Schadstoffminderung) stellt der Landschaftsplan als ein eigenständiges, raumübergreifendes Grundsatzprinzip auf. Dem Maßnahmenkomplex "Siedlungsökologie" liegt ein gerade auch dem künftigen Stadtklima verpflichtetes Maßnahmenkonzept zugrunde, das auf dieser Maßstabsebene als "weitreichend" eingeordnet werden kann.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

3. Das 1,5° Ziel wurde bereits verfehlt und keiner weiß, wann selbst eine erhebliche Minderung der THG-Emissionen einmal klimatisch wirksam wird. Das kann dauern, denn nicht jedes Land ist wirtschaftlich so aufgestellt, wie die Bundesrepublik Deutschland, dass es sich Maßnahmen zum weitgehend klimaneutralen Umbau der Energiewirtschaft leisten kann. Deshalb sollten nicht nur Maßnahmen zur Senkung der THG-Emissionen, die vielleicht einmal in 10, in 20 oder in 30 Jahren Wirkung zeigen werden, im Vordergrund stehen (s. Beipläne zum FNP) , sondern auch Maßnahmen der Landschaftsplanung, die jetzt aktuell zum Erhalt der Lebensqualität und zum Klimaschutz beitragen. Dafür sind der Landschaftsplan und der FNP das geeignete Mittel.

Das erreicht man aber nur durch den Erhalt und die Entwicklung von Wald und Grünflächen sowie von Oberflächengewässern in geeigneter Weise, nicht durch deren Beseitigung, wie gerade in Sielow in meinem direkten Wohnumfeld praktiziert. Insofern entspricht unser FNP-Entwurf nicht dem aktuellen Stand des Wissens, wie im UVPG gefordert. Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung von 2017 dürfte sich bei einer mehr differenzierten Flächenbewertung unter stärkerer Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten auch eine neue Sichtweise ergeben.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Erhalt, die Sicherung und die Entwicklung von Wäldern im Hinblick auf ihre positiven klimatischen Wirkungen zugunsten von Siedlungsbereichen und stark befahrenen Straßen (Frisch- und Kaltluftzufuhr sowie Schadstoffminderung) stellt der Landschaftsplan (LP) als ein eigenständiges, raumübergreifendes Grundsatzprinzip auf. Dem Maßnahmenkomplex "Siedlungsökologie" liegt ein gerade auch dem künftigen Stadtklima verpflichtetes Maßnahmenkonzept zugrunde, das auf dieser Maßstabsebene als "weitreichend" eingeordnet werden kann. Der Flächennutzungsplan (FNP) hat sich diesen Belang des LP in weiten Teilen zu eigen gemacht und nur im Einzelfall eine Waldinanspruchnahme nach sorgfältiger Abwägung weiterverfolgt. In der 2. Entwurfsfassung zum FNP werden die Dissensflächen und Planflächen anhand der Rückmeldungen der Träger öffentlicher Belange (TöBs), Behörden sowie der Öffentlichkeit nochmal überprüft.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

4. In meinem neuen Wohnumfeld im Wohngebiet: „Am Birkenhain“ - ich habe, bevor ich im Jahr 2000 in den Ortsteil Sielow gezogen bin, 45 Jahre am Schillerplatz gewohnt - ist leider eher das Gegenteil der Fall. Zumindest in meinem neuen Wohnumfeld, zu dessen planerischer Gestaltung ich hier hauptsächlich Stellung nehme. Aus den in einer gesonderten Stellungnahme der Anwohner des Wohngebiets „Am Birkenhain“, die ich mit gezeichnet habe, dargelegten Gründen, lehne ich die weitere Beseitigung von Waldflächen zugunsten von Mischgebiets- und Wohngebietsstandorten ab. Das betrifft die in den Anlagen 7.1 und 7.2 sowie in der Umweltprüfung mit SIW5, SIW4, SIW3, SIW1, SIW div und SM1bezeichneten Flächen sowie alle weiteren geplanten Waldumwandlungen.

Wir werden noch einmal froh sein über jedes Fleckchen Wald nahe den Wohngebieten, der uns Frischluft und Kühle spendet und den Staub aus der Luft filtert. Gerade hier in Sielow, wo wir es mit anheimlichen Böden zu tun haben, werden besonders feine Partikel leicht abgeweht und die Tendenz zu zunehmenden Trockenperioden fördert diese Entwicklung noch.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Vom Landschaftsplan wurden über 900 ha Maßnahmenflächen, zum größten Teil zur Gehölzentwicklung (Flurhecken, Allen, Baumreihen etc.) und zur Waldneubegründung in den FNP als sogenannte SPE-Flächen (Schutz, Pflege und Entwicklung) übernommen. Wald ist ein hohes Schutzgut und vom Grundsatz her vom Gesetzgeber geschützt (siehe Bundesnaturschutzgesetz und Bundeswaldgesetz). Im Einzelfall einer Inanspruchnahme wird ein Mehrfaches der Fläche wieder als Wald neu begründet. Analog zum Belang 1147-03 wird grundsätzlich festgehalten, dass der Erhalt, die Sicherung und die Entwicklung von Wäldern im Hinblick auf ihre positiven klimatischen Wirkungen zugunsten von Siedlungsbereichen und stark befahrenen Straßen (Frisch- und Kaltluftzufuhr sowie Schadstoffminderung) im Landschaftsplan als ein eigenständiges, raumübergreifendes Grundsatzprinzip aufgestellt wird. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können.

Im Einzelfall ist die Umwandlung von Waldflächen mit Zustimmung des Forstamtes jedoch möglich. Hierzu wird auf die Stellungnahme Nr. 1174 des Landesforstamtes zum 1. FNP-Entwurf vom 15.03.2024 verwiesen. Auf Grundlage der Abstimmungen mit dem Forstamt Spree-Neiße werden im 2. FNP-Entwurf auch Anpassungen zum Zwecke des Walderhaltes im Stadtgebiet vorgenommen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bei der Prüfung der Erheblichkeit des Beeinträchtigungsgrades der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen ist hier überwiegend mit erheblich nachteiligen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen (s. Anlage 6: Teil 2 der Umweltprüfung, Begründung, S. 69 -75). Die neu entstehenden Waldflächen: SIWA1, SIWA2 und SIWA7 bringen durch ihre Lage und Form nur geringe bis keine Effekte für die Wohnbebauung. Die Planung der oben genannten Gebiete zeugt von einer Ignoranz gegenüber den Umweltbelangen in der Abwägung, wie man sie sich heute wohl kaum noch leisten kann.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die direkte Gegenüberstellung der drei neu zu begründenden Waldflächen SIWA1, SIWA2 und SIWA3 im Flächennutzungsplan mit den Belangen der Siedlungsentwicklung zur Begründung einer vermeintlich mangelhaften umweltbezogenen Planung lässt sich weder aus dem Flächennutzungsplan noch aus dem Umweltbericht oder dem Landschaftsplan ableiten und ist als stark verkürzende und sachlich nicht haltbare Interpretation zu bewerten. Selbst im walddreichen Ortsteil Sielow weist der Landschaftsplan über die drei in Rede stehenden Waldflächen hinaus zahlreiche weitere Potenziale zur strukturellen Anreicherung durch Gehölze (etwa Flurhecken, Feldgehölze, Alleen oder Baumreihen) sowie zur Ausweisung von Kompensationsflächen aus, die ebenfalls für eine Entwicklung zu Waldflächen in Betracht gezogen werden können. Diese Entwicklungen können durch Förderprogramme, Ausgleichsmaßnahmen oder private Initiativen umgesetzt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

5. Wenig verständlich erscheint auch die Vielzahl der eingeordneten Mischgebiete im alten Siedlungskern des ehemaligen Dorfes Sielow. Vor dem Hintergrund der Korrespondenz der BauNVO mit der TA-Luft und der TA-Lärm macht das wenig Sinn! Bestehende Anlagen genießen ohnehin Bestandsschutz.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Generell stellt der FNP Bauflächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung dar. Abweichend davon werden „Dorfgebiete“ nach Ihrer besonderen Art der Nutzung § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Dorfgebiete räumen der Forst- und Landwirtschaft Vorrang ggü. dem Wohnen ein. Damit soll klargestellt werden, dass die Landwirtschaft hier auch in Zukunft eine Rolle spielen soll.

Die Darstellung von Dorfgebieten im FNP ist jedoch nur dann zulässig, solange in ihm auch tatsächlich land- oder forstwirtschaftliche Betriebe untergebracht werden können. Entsprechend wurden die Siedlungsstrukturen der Ortsteile dahingehend untersucht. Im Ergebnis konnten für den Großteil der ländlich geprägten Ortsteile Dorfgebiete (MD) abgegrenzt und dargestellt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

6. Zu bemängeln ist ebenfalls, dass das südöstlich vom Wohngebiet „Am Birkenhain“ eingeordnete Freizeitgebiet im Umweltbericht und in der Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen gar nicht erst auftaucht. Da es sich um ein Sondergebiet im Sinne der BauNVO handelt, sollte irgendwo definiert werden, welche Aktivitäten dort zulässig sind, und welche nicht. Wenn das erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt, ist es zu spät. Wegen der Ungewissheit, welche Umweltfolgen ein sog. „Freizeitgebiet“ hier nach sich ziehen kann, lehne ich die Umwandlung in ein Freizeitgebiet ebenfalls ab. Das gilt auch für das Sondergebiet SISOG1 sowie alle weiteren Sondergebiete, wenn nicht klar definiert ist, was dort passieren kann oder soll.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die bestehende Schießanlage ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Im 01. FNP-Entwurf wurde der Umgriff nochmals überprüft und anhand aktueller Kartengrundlagen neu abgegrenzt. Im Ergebnis wurde der Bestand der Schießanlage als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Sport" sogar verkleinert und mit der Spezifizierung "mit hohem Grünanteil" dargestellt. Eine Umwandlung oder gar Erweiterung dieser Anlage ist im FNP-Entwurf nicht vorgesehen. Da es sich um eine Bestandsfläche handelt, wird diese auch nicht als Planfläche geführt und somit auch nicht auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung untersucht.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

7. Kritisch ist auch die gewählte nicht parzellenscharfe Form der Darstellung der einzelnen Arten der geplanten baulichen Nutzung gem. § 1 BauNVO zu werten. Das ist zwar nach § 1 Abs. (2) Satz 2 der PlanZV zulässig, aber dann sind die Anforderungen des Abs. (1) nicht immer erfüllt, weil bestimmte Wegebeziehungen oder die Lage bestimmter Flächen der Grundlagenkarte nicht erkennbar sind, was zu Irrtümern und unrealistischen Interpretationen hinsichtlich der Flächennutzung führen kann. Das betrifft z. B. Die Wohnbaufläche SIW6. Deren Entwicklung zum Wohngebiet halte ich wegen des Radweges und der Waldfläche mit Gräben für unrealistisch. Aus der Plandarstellung sind diese landschaftlichen Gegebenheiten nicht erkennbar. Vielleicht sollte man die Fläche südlich des ehemaligen Windmühlenhügels besser zum neuen Dorfanger entwickeln. Sie wird ohnehin schon so genutzt (Schleppertreffen, Osterfeuer, etc.).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV § 1) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen. Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Unter Beachtung der Größe des Stadtterritoriums werden im Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chóśebuz entsprechend nur Flächen mit einer Größe von in der Regel mehr als 0,5 ha dargestellt. Der Maßstab des FNP Cottbus/Chóśebuz beträgt 1 zu 20.000. Auf Grund seines Charakters als vorbereitender Bauleitplan, der nur die Grundzüge der Gemeindeentwicklung darstellt, sind die Darstellungen in einem FNP auch nicht parzellenscharf.

Die Darstellungen hinsichtlich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen können in Form von Bauflächen oder, je nach Erfordernis der Konkretisierung der Aussagen, von Baugebieten erfolgen. Der § 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) gibt vor, was Bauflächen und was Baugebiete sind.

Mit der Entscheidung, überwiegend Bauflächen nach der allgemeinen Art der Nutzung im FNP darzustellen, delegiert die plangebende Gemeinde die Entscheidung über die konkrete Nutzung der Baugrundstücke in die nachfolgende Planungsebene. Damit erhält sie sich einen größeren Gestaltungsspielraum für die Zukunft. Das verleiht dem FNP die notwendige Flexibilität.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Soweit zu den Mängeln in meinem Wohnumfeld. Nun zu einigen allgemeinen Hinweisen:

8. Ich vermisse die Darstellung der Plangebietsgrenzen des ehemaligen Tagebaues

Cottbus - Nord gemäß dem genehmigten Abschlussbetriebsplan mit dem Planzeichen 11.2 „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ im Bereich um den Cottbuser Ostsee. Die Stadt hat zwar auf ihrem Territorium die Planungshoheit, kann aber für diesen Bereich noch keine endgültigen planerischen Festlegungen treffen. Eine Entlassung dieser Flächen aus der Bergaufsicht kann erst ca. drei Jahre nach Erreichen der geplanten Staulamelle von 62,5 m NHN erfolgen. Folglich gilt im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes kein Baurecht, sondern Bergrecht. Eventuelle Festlegungen zur Gebietsnutzung können hier höchstens durch bergrechtliche Sonderbetriebspläne und die hierfür zuständige Bergbehörde erfolgen. Das ist nach § 142 BBergG in Verbindung mit der BergbH-ZV des Landes Brandenburg das LBGR und nicht die Baubehörde der Stadt. Die Baubehörde ist laut BbgBauO hier gar nicht zuständig.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Abgrabungslinie/Sicherheitslinie: Gemäß Kapitel 3.17 der FNP-Begründung sind für Cottbus/Chóśebuz der Braunkohlentagebau Cottbus-Nord sowie der Braunkohlentagebau Jänschwalde flächenrelevant. Für beide Abbaugelände liegen rechtskräftige Verordnungen über Braunkohlenpläne des Landes Brandenburg vor. Die Abgrabungslinie gemäß Plan-ZV Anlage Nr. 11.2 "Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen" resultierte aus bergrechtlichen Betriebsplänen. Da der Braunkohlenabbau im Tagebau Cottbus-Nord und Jänschwalde inzwischen offiziell abgeschlossen wurde, wird nunmehr auch im FNP auf die Darstellung des Abbaubereiches verzichtet. In der Zwischenzeit wurde das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren „Cottbuser Ostsee“ 2019 abgeschlossen und der See erreichte 2024 den Zielwasserstand.

Gemäß der Rechtsverordnung zu den Braunkohlenplänen sind zumindest die Sicherheitslinien im Blatt 2/2 des FNP-Entwurfes als "schwarze Strichlinie" dargestellt. Mit der Sicherheitslinie werden die Fläche umschlossen, auf welcher unmittelbare Auswirkungen der Abbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen auf die Geländeoberfläche nicht ausgeschlossen werden können, so dass gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren erforderlich sind. Ihre Übernahme in räumlich und/oder sachlich betroffene Planungen ist deshalb geboten.

Bauplanungsrecht/Bergrecht: Bergrechtliche Zulassungen des LBGR sind in der Planungshierarchie zu Flächennutzungen keine Rechtsbasis, da sie nur befristete Arbeiten genehmigen, die der Antragsteller zur Umsetzung seiner Unternehmensziele beantragt hat. Der zugelassene Abschlussbetriebsplan (ABP) eines Bergbauunternehmens schließt Planen und Bauen durch die Kommune in einem Gebiet, welches unter Bergrecht steht, nicht gänzlich aus. Wenn die Projekte nicht den bergmännischen Arbeiten gemäß ABP zuwiderlaufen oder diese Arbeiten behindern, kann im Einvernehmen mit der Bergbehörde Planungsrecht durch die Kommune ausgeübt werden. (Beispiele u.a.: Planung und Bau des Linienerbaus (Kaimauer) im künftigen Hafenquartier Cottbus 2016-2019, B-Plan: "Schwimmende PV-Anlage", B-Plan "Energieacker", B-Plan: „Hafen Teichland“.)

Bergaufsicht: Der Zeitpunkt der Entlassung einer Fläche aus der Bergaufsicht ist nicht entscheidend (siehe LMBV-Tagebaue und dortige Planungen/Investitionen/vorgezogene Zwischennutzungen von Teilbereichen im Lausitzer Seeland). Durch den FNP entsteht im Außenbereich bei dessen Wirksamwerden im bauplanungsrechtlichen Sinne nicht automatisch Baurecht. In der Regel werden im Außenbereich B-Pläne gemäß BauGB für konkrete Nutzungsflächen aufzustellen sein, um geordnete bauliche Entwicklungen im Außenbereich zu ermöglichen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

9. Analog ist eine Klärung der Rechtmäßigkeit der Sondergebiete auf dem Cottbuser-Ostsee und an seinen Ufern herbeizuführen.

Es ist ratsam, was die Uferbereiche des Cottbuser Ostsees anbetrifft, hierbei eng mit dem LBGR zusammen zu arbeiten, schon aus Haftungsgründen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Bauflächen/Baugebiete: Die Darstellungen hinsichtlich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen können in Form von Bauflächen oder, je nach Erfordernis der Konkretisierung der Aussagen, von Baugebieten erfolgen. Der § 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) gibt vor, was Bauflächen und was Baugebiete sind. Mit der Entscheidung, überwiegend Bauflächen nach der allgemeinen Art der Nutzung im FNP-Entwurf Cottbus darzustellen, delegiert die plangebende Gemeinde die Entscheidung über die konkrete Nutzung der Baugrundstücke in die nachfolgende Planungsebene. Damit erhält sie sich einen größeren Gestaltungsspielraum für die Zukunft. Das verleiht dem FNP die notwendige Flexibilität. Sondergebiete werden im FNP-Entwurf nicht dargestellt, nur Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung.

Für die Sonderbauflächendarstellung im und um den Cottbuser Ostsee herum werden eigene Planverfahren durchführt. (u.a. Aufstellungsbeschlüsse zu den Nebenstränden vom 25.06.2025, Hauptrand vom 29.06.2022). Zusammenarbeit mit LBGR und Bergbautreibenden erfolgt seitens der Stadtverwaltung Cottbus/Chóšebuz seit Jahrzehnten kooperativ.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1147-11 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

10. Soweit sich Flächennutzungen aus dem Landschaftsplan und diesem zugrunde liegenden Fachgutachten ableiten, ist dieser zunächst fortzuschreiben. Dabei ist in puncto Klimaschutz und entsprechender Maßnahmen nicht nur der Situation in der Innenstadt, sondern auch in den nach 1990 eingemeindeten Ortsteilen mit überwiegend ländlicher Prägung Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüßen XXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)

Die Planverfahren zur Neuaufstellung des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes laufen bereits parallel.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1151-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr XXXXX,

wie telefonisch durch meinem Unternehmensberater XXXXXXXXXXXXXXXX avisiert, erklären wir unseren Einspruch zur geplanten Änderung des FNP. Die Trendback GmbH ist Eigentümer folgender Flurstücke:

- Sandow Flur 75 Flurstück 176 über 11.905 qm
- Sandow Flur 77 Flurstück 8/4 über 159 qm
- Sandow Flur 77 Flurstück 9/2 über 1.846 qm

Wie wir dem im Internet veröffentlichten Plan entnehmen können, planen Sie eine massive Nutzungseinschränkung für unser Grundstück: Am Gleis XX, in 03042 Cottbus. Gemäß dem aktuellen rechtskräftigen B-Plan kann derzeit die gesamte Fläche als Gewerbefläche genutzt werden.

Es ist irreführend, wenn hier in Ihrem Planentwurf nun eine Teilfläche als Grünfläche ausgewiesen ist. Durch die geplante Änderung des FNP droht eine massive Einschränkung unserer Aktivitäten am Produktionsstandort. Im Zuge der CO-neutralen Produktion sind Erweiterungen geplant und auf der anderen Seite laufen Gespräche zur teilweisen Umnutzung von Räumlichkeiten für derzeit noch erlaubtes Gewerbe.

Ihre Entwurfsplanung ist unklar Im Bezug auf die tatsächliche Beabsichtigung der künftigen Nutzung.

Eine durchschnittliche Durchdringung mit 20 bis 40 Wohneinheiten pro Hektar lässt sehr viel Spielraum und schafft Planungsunsicherheit und das in sehr unsicheren Zeiten. Wir sehen die unternehmerische Weiterentwicklung des Betriebes und der Immobilie an dem Standort zumindest als gefährdet an.

Durch die Planung der Stadt sehen wir uns in unserem Bestand gefährdet und es droht eine Betriebsaufgabe. Mit diesem Schritt gefährdet die Stadt ca. 50 Arbeitsplätze. Die Trendback GmbH hat überregionale Kunden, die im Zweifel Tag und Nacht beliefert werden müssen und das an 7 Tage die Woche und über 24 Stunden. Flexibilität ist das, was Betriebe in unserer Branche auszeichnet um wirtschaftlich arbeiten zu können. Die Mitarbeiter arbeiten in Schichten und auch Insbesondere außerhalb von 6 bis 22 Uhr. Somit lassen sich Türengeklapper und LKW-Fahrten auch zur üblichen Nachtruhe nicht vermeiden.

99% aller Bürger gefällt sicherlich der Duft nach frischem Brot. Nur das 1% dieses nicht so empfindet und dann künftig in unmittelbarer Nachbarschaft sich ansiedelt wird dann schnell zum Problem. Sie schaffen Rechtsunsicherheit. Danke für die Option, dass wir bis Ende KW 10 2024 weitere Gründe für unsere ablehnende Haltung Ihnen liefern dürfen.

Für Rückfragen und Gespräche steht Ihnen auch unser Unternehmensberater XXXXXXXXXXXXXXXX, Querweg XX, 03226 Vetschau/ Spreewald Tel.; XXXXXXXXXXXXXXXX bzw. XXXXXXXXXXXXXXXX zur Verfügung. Er hat die E-Mail-Adresse: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Geschäftsführer

Einspruch zur vorgesehenen Änderung der geplanten Flächennutzung auf unseren Flurstücken / Sandow Flur 75 Nr. 176, Flur 77 Nr.8/4 sowie Flur 77 Nr. 9/2 (insgesamt 1,39 ha)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir Ihnen nun unsere weiteren Gründe zum Einspruch vom 01.03.2024 darlegen. An diesem Standort befindet sich seit 12 Jahren der Produktionsstandort der Fa. Trendback GmbH. Das genutzte Grundstück liegt vollständig innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes, der an diesem Standort ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO festsetzt mit einer zulässigen GRZ von 0,8 einer GFZ von 2,0 sowie einer zulässigen 3- geschossigen Bebauung. Das Grundstück ist vollständig erschlossen und zweckentsprechend mit Betriebsgebäuden bebaut und weist ausreichend Stellplätze sowie eine gut ausgebaute An- und Auslieferungszone auf und ist für das ausgeübte Gewerbe (Betrieb einer Bäckerei) sehr gut geeignet. Für die Nutzung als Gewerbegebiet sieht der Bebauungsplan keinerlei Einschränkungen vor, stöempfindliche Nutzungen gibt es im Umfeld nicht, die angrenzende Baufläche ist sogar als GI festgesetzt.

Der Umzug an diesen Standort wurde vor 12 Jahren erforderlich, da unser Unternehmen am bis dahin genutzten Standort wegen der notwendigen 23 Stunden Produktionszeit, verbunden mit den Auslieferungszeiten an 7 Tagen und weit vor Sonnenaufgang nicht in einem Wohn - oder Mischgebiet auf Dauer ohne Konflikte betrieben werden kann - Im Gewerbegebiet haben wir unsere Investitionen als zukunftssicher angesehen. Nachdem die Stadt Cottbus die möglichen Potentiale des sich in Flutung befindlichen „Ostsee“ verstanden hat, wurde ein Masterplan über die Gewerbeflächen im Osten der Stadt gelegt und mehrfach fortgeschrieben und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 0/25,26/113 „Seeachse Cottbuser Ostsee“ im Mai 2018 zur Überplanung des rechtsgültigen Bebauungsplanes und weiterer Flächen gefasst.

Ziel der Überplanung ist nach unserem Verständnis die vollständige Umstrukturierung der vorhandenen Flächen, die sich nunmehr auch in der Überarbeitung des FNP niederschlägt, zu einem Mischgebiet, d.h. Wohnen und Arbeiten an einem Standort (aber wer bäckt die Brötchen?).

Die von uns genutzten Grundstücke und Immobilien sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen wurden in Ihrem „Master“-Konzept vollständig ignoriert. Der Masterplan beschreibt zwar die „innovative und nachhaltige“ Umstrukturierung gewerblich genutzter Flächen zu einem Mischgebiet was praktisch ja nur möglich wäre durch die sicher nicht konfliktfrei mögliche Integration von Wohnnutzungen in das vorhandene Gewerbegebiet. Den Planzeichnungen des Masterplanes ist jedoch zu entnehmen, dass vorhandene Potenziale weder analysiert noch aufgegriffen und zu einer neuen Nutzung geführt werden sollen sondern ein standplanerischer Entwurf zwar auf die alte Gleistrasse aufsattelt, aber alles andere, was hier etabliert ist, ignoriert, vorhandene bauliche Anlagen und Wertschöpfungen negiert, aufgewachsene Waldflächen ausradiert und dafür an anderer Stelle neu anlegt werden.

Innovation und Nachhaltigkeit schreiben Sie zwar über diesen Entwurf, aber hätte eine wirkliche Innovation nicht erfordert, vorhandene Potenziale an Erschließungsanlagen, Gebäuden und Nutzungen zu erfassen und innovativ zu einer neuen Qualität zu führen? Ist die intelligente Umnutzung vorhandener Strukturen nicht viel nachhaltiger als das Bestehende zu ignorieren; abzureißen und neu zu bauen? Noch dazu in Zeiten, da Bauen so extrem teuer geworden ist, jeder Kubikmeter Abrissmaterial unnötige Transport- und Deponiekosten verschlingt und jeder Baum, der gefällt werden muss, einer zu viel ist?

Fast noch schwerwiegender ist der Vertrauensbruch zu den Gewerbetreibenden, die hier in den vergangenen Jahrzehnten ihre Gewerbe betrieben und fleißig Steuern gezahlt haben. Anstatt dieses Potenzial zu erkennen und diese Bürger und Betriebe mit in die neue „nachhaltige“ Zukunft einzubinden werden sie verunsichert. Wo nimmt die Stadt Cottbus eigentlich neue Gewerbetreibende her, wenn sie die vorhandenen los ist?

Für unser Unternehmen hat die vergangene Zeit viele schwierige Hürden mit sich gebracht, insbesondere die Einschränkungen der Pandemie und die deutliche Erhöhung der Energie- und Rohstoffkosten sowie die notwendigen Lohnanpassungen zur Inflation, so dass ohnehin eine Situation besteht, in der Investitionen nötig sind, um den Betrieb in die Zukunft zu bringen.

Durch die mit der FNP -Änderung und der Überplanung mit einem geänderten Bebauungsplan und Masterplan sowie die Vorkaufsrechtssatzung und den Aufkauf der benachbarten Grundstücke dokumentierte Nutzungsabsicht der Stadt Cottbus für unser Grundstück, ist das „AUS“ für den Produktionsstandort besiegelt. Die Investitionen in eine CO2 neutrale Produktion können nicht getätigt werden, keine Bank gäbe dafür einen Kredit.

Wir beantragen entweder die Beibehaltung des derzeitigen Baurechtes für unser Grundstück incl. der Zusicherung der dauerhaften Nutzbarkeit (Investitionssicherheit) auch bei Geschäftsübergabe innerhalb der Familie oder an Dritte im Sinne der Nachhaltigkeit der Investitionen oder ein faires Kaufangebot für die gesamte Immobilie.

Dieses Angebot sollte einerseits berücksichtigen:

- Das derzeitige Verkehrswertgutachten (liegt der Stadt vor)
- Die uns entstehenden Aufwendungen für eine geordnete Abwicklung des Betriebes
- Den Ausgleich des Verlustes unserer Lebensgrundlage (Familienunternehmen)
- Den potenziellen Wertzuwachs des Grundstückes, der mit Realisierung der Seevorstadt und
- Neubau von Wohnungen und „nachhaltigem Gewerbe“ zu erwarten ist

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Geschäftsführer

XXXXXXXXXXXXXXXXX GmbH

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit). Die Darstellungen im FNP-Entwurf resultieren im Bereich der Seevorstadt aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Seevorstadt", welcher 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen wurde, woraus auch künftige Bauleitpläne (§ 1 Satz 11) abzuleiten sind. Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurden bereits zahlreiche Abstimmungen mit Anliegern und Interessenvertretern durchgeführt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse und abgewogenen Interessenlagen sind in die Erarbeitung des Rahmenplans eingeflossen. Aufgrund der bestehenden Beschlusslage wird es zunächst keine Anpassung der Darstellungen in diesem Bereich geben. Mögliche Anpassungen der städtebaulichen Ziele sind zukünftigen Bebauungsplänen für diesen Bereich oder der Fortschreibung des Rahmenplans "Seevorstadt" vorbehalten.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Merzdorf - An der Reichsbahn" bestehen bereits Baurechte, welche durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorerst nicht beeinträchtigt werden. Nur im Falle einer Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplanes werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes relevant für die B-Plan-Aufstellung. Der Flächennutzungsplan hat vorbereitenden Charakter gegenüber dem nachgeordneten Bebauungsplan, welcher erst verbindliches Baurecht schafft. Die Darstellungen im FNP sind daher nicht relevant für die

Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Grundsätzlich sind aber die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem FNP als vorbereitenden Bauleitplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Darstellungen des FNP durch rechtsverbindliche Festsetzungen konkretisiert.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1155-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus jetziger Sicht stimmt der Ortsbeirat Saspow der konzeptionellen Entwicklungsplanung, Stand 20.09.2023, im Ortsteil Saspow zu. Möchten aber nach Schließung der Mülldeponie Saspow diese Fläche als Naherholungsfläche "Sport und Freizeit" aktivieren.

Mögliche Komponenten:

- Winter- und Sommerrodelberg
- Aussichtspunkt (Sichtachse zum Cottbusser Ostsee)
- Wander- und Trimm-dich-Pfad...

Mit freundlichem Gruß

XXXXXXXXXXXX

Ortsvorsteher

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Mit einer Umnutzung des Deponiegeländes ist im Geltungszeitraum dieses Flächennutzungsplanes nicht zu rechnen.

Seit 2020 befindet sich die Deponie in der Nachsorgephase, welche sich bis frühestens 2050 hinziehen wird. Die Nachsorgephase wird als die Phase definiert, in der der Deponiebetreiber bei einer endgültig stillgelegten Deponie alle Maßnahmen, insbesondere die Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen, nach § 12 Deponieverordnung durchzuführen hat, die zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit erforderlich sind. Mindestens 30 Jahre beträgt der gesetzliche Mindestzeitraum für die Deponienachsorge. Ab 2050 ist demnach frühestens ein Antrag auf Entlassung aus dem Anwendungsbereich der abfallrechtlichen Anforderungen möglich. Erst zu diesem Zeitpunkt ist die Umnutzung als Fläche für die Naherholung ggf. möglich.

Aus diesem Grund wird die Flächendarstellung als Fläche für Ver- und Entsorgung mit hohem Grünanteil beibehalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

angesichts der sich stetig zuspitzenden Klimakatastrophe und deren Auswirkungen auf Mensch und Natur ist es gerade jetzt wichtig, Bedarfe und Entwicklungspfade genau zu überdenken. Neubau und Flächenneuanspruchnahme müssen kritisch hinterfragt werden, ebenso der Umgang mit allen Ressourcen. Der Strukturwandel ist kein Freischein, alle sozialen und ökologischen Schätze hinter wirtschaftliche Interessen zu stellen. Im Gegenteil: gerade den StrukturWANDELprozess sollten wir in Cottbus zur Förderung einer ökologisch und sozial nachhaltigen Stadt- und Raumplanung nutzen. Sie ist ein Schlüsselement im Kampf gegen den Klimawandel, denn der Gebäude- und Verkehrssektor zählen zu den maßgeblichen Verursachern von Klima-, respektive Umweltschäden. Dieses chancenreiche Zeitfenster ist für ökologisch und sozial nachhaltige Investitionen zu nutzen, welche i. d. R. gegenüber wirtschaftlichen Interessen vernachlässigt werden.

Ein Flächennutzungsplan wird für eine Gültigkeit von mehreren Jahrzehnten beschlossen. Er erzeugt starke Pfadabhängigkeiten, die unsere zukünftigen Möglichkeiten zur Mobilitätswende, nachhaltiger Bodennutzung und Anpassung an den Klimawandel stark beschränken. In der Bauwende liegt eine große Chance für den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf folgende Kritikpunkte bezüglich des Entwurfs des Flächennutzungsplan hinweisen und auf eine zeitgemäße und konsequente Abwägung zum Schutz von Klima, Umwelt und Ressourcen drängen.

Bodenverbrauch durch Baugebiete im Außenbereich

Obwohl in der Begründung zum FNP das "Primat der Innenentwicklung" wiederholend gepredigt wird, befinden sich im FNP tatsächlich 60 % der neuen Wohnbauflächen im Außenbereich und überwiegend auf heutigen Landwirtschafts- und Waldflächen. Die Zersiedelung der Landschaft wird weiter befördert. Das würde wertvolle Bodenfunktionen für Jahrtausende nicht kompensierbar zerstören. Frei- und Waldflächen sowie der natürlich gewachsene Boden werden für die Versorgung der Bevölkerung mit Nahrung, Frischluft, Kaltluft, Grundwasser und Erholungsräumen benötigt und sind essentiell für ein stabiles Ökosystem. Wanderkorridore und zusammenhängende Lebensräume müssen für den Erhalt der Artenvielfalt konserviert werden. Der enormen Flächenneuanspruchnahme insbesondere im Außenbereich stehen aus unserer Sicht die öffentlichen Belange des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Versorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Produkten und Grundwasser entgegen. Diese Entwicklung widerspricht dem eigens durch die Stadt gesetzten Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", welches mehrfach in der Begründung zum FNP (S. 22, 42, 44, 87, 177) sowie im INSEK 2035 (S. 83, 104, 115) beschlossen wurde. Der Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche ist gesetzlich festgeschrieben in § 1a Absatz 2 im Baugesetzbuch sowie in § 2 Absatz 2 Satz 2 und 6 im Raumordnungsgesetz, doch wird angesichts der faktisch hohen potenziellen Flächenneuanspruchnahme im FNP für Cottbus nicht berücksichtigt. Außerdem widerspricht die Ausweisung zahlreicher Wohngebiete im Außenbereich dem angeblichen Fokus auf die Entwicklung der Ostseeachse.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der planungsrechtliche Innen- und Außenbereich kann in Cottbus/Chósebuz nur für konkrete Einzelfälle abgegrenzt werden. Eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB liegt in der Stadt Cottbus/Chósebuz bislang nicht vor. Überschlüssig kann davon ausgegangen werden, dass im FNP-Entwurf höchstens 60 % der Wohnbauflächen für Stadterweiterung bzw. Neuausweisungen veranschlagt sind. Damit werden vor allem die großen städtebaulichen Zielstellungen insbesondere mit der Entwicklung hin zum Cottbuser Ostsee abgebildet. Demgegenüber stehen jedoch auch mindestens 40 % der Wohnbauflächenpotenziale, die durchaus auf bestehenden Bauflächen oder durch Umnutzungen realisiert werden können. Hierfür wurden im Rahmen der FNP-Erstellung erstmals die Grundlagen für ein Baulandkataster (§ 200 BauGB) geschaffen und auch geeignete Flächen für eine Reaktivierung (ehemalige Stadtumbauflächen) als auch Flächen für Umnutzung (Konversion) in Betracht gezogen. Der FNP-Entwurf hat also einen mindestens ebenso großen Fokus auf die Ermittlung und Berücksichtigung der Innenentwicklungsmöglichkeiten gelegt. Dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Boden und Fläche wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes also durchaus Rechnung getragen. Der Umweltbericht hat zudem nachgewiesen, dass die damit ggf. zusammenhängenden Eingriffe innerhalb des Stadtgebietes quantitativ kompensiert werden können.

Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen. Erfahrungsgemäß werden von den im FNP dargestellten Bauflächen nur in Teilen realisiert. In der Bevölkerungsvorausberechnung von 2024 wird von ca. 60 % Realisierungshorizont bis zum Jahr 2040 ausgegangen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Flächenfraß im Namen der "Arrondierung"

Die Siedlungsbereiche der dörflichen Ortsteile am Stadtrand werden sehr großzügig dargestellt und schließen mitunter mehrere hunderte Hektar zusammenhängende Landwirtschaftsflächen mit ein. Bei derartigen Ackerflächengrößen kann kaum von einer Nach-/Innenverdichtung oder Arrondierung des Siedlungsgebietes gesprochen werden. Viel mehr breitet sich die Siedlungsfläche weiter in die Landschaft aus. Wie kann das Limit der Siedlungserweiterung und des Flächenverbrauchs bestimmt werden, wenn Straßenzug um Straßenzug unter der Bezeichnung "Arrondierungsfläche" hinter die letzte Häuserreihe am Siedlungsrand oder entlang der Einfallstraße ausgewiesen werden?

Der Flächenverbrauch und alle negativen Effekte, die mit kleinteiliger Wohnbebauung in Randlagen einhergehen, sind nicht mit den Klimaschutz- und Klimaanpassungszielen und einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar. Unserer Ansicht nach ist die Ausweisung der meisten Baugebiete in den dörflichen Ortsteilen nicht mit Arrondierung zu begründen.

Räumlicher Bezug: Ackerflächen zur "Lückenschließung" im "Siedlungsbereich": 166 ha in Döbbrick; 334 ha in Skadow, 185 ha in Sielow, 175 ha in Dissenchen, 183 ha in Schlichow, 35 ha in Kahren, 82 ha in Gallinchen

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Flächenangaben der Stellungnahme entsprechen nicht den tatsächlich dargestellten Planflächengrößen im Flächennutzungsplanentwurf (FNP). Maßgeblich für den FNP-Entwurf sind die Flächenangaben gemäß Tabelle 2 des Umweltberichtes "Gesamtbilanz der vom Bestand abweichenden Planflächen nach Ortsteilen". In Skadow/Škódow unterstellt die Stellungnahme z.B. einen Bauflächenzuwachs von ca. 334 ha. Tatsächlich werden in Skadow/Škódow gemäß Tabelle 2 aber lediglich ca. 10 ha für Wohnbau- und gemischte Bauflächen über den Bestand hinaus dargestellt. Weitere Bauflächen sind in Skadow/Škódow nicht dargestellt. In Skadow/Škódow werden gemäß FNP-Entwurf überhaupt nur ca. 39 ha bebaute Fläche, inkl. Bestand und Planflächen, dargestellt. Ähnlich verfehlt sind auch die unterstellten Flächenangaben zu anderen Ortsteilen. Hier liegt eine offensichtlich fehlerhafte Flächenermittlung seitens des Stellungnehmenden vor.

Unabhängig davon hat der FNP Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und z.B. der Reduzierung des Individualverkehrs. Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-03 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Verhinderung der Mobilitätswende durch Baugebiete im Außenbereich

Den Wohnbaugebieten im Außenbereich stehen nicht nur die Belange des Bodenschutzes und Flächensparens entgegen, sondern die zu erwartende geringe Bebauungsdichte mit Einfamilienhäusern induziert auch zusätzlichen motorisierten Individualverkehr, also PKW und Motorräder. Nicht alle Ortsteile sind attraktiv mit dem ÖPNV angebunden. Die zu erwartenden Zunahmen an PKWs, egal ob Verbrenner oder elektrisch angetrieben, erzeugt Lärm, ggf. gesundheits- und klimaschädliche Abgase, erhöht die Nachfrage nach Parkplätzen im Stadtbereich, erhöht die Unfallgefahr für schwächere Verkehrsteilnehmer:innen (per Rad, zu Fuß). Der Grundsatz „mehr Mobilität bei weniger Verkehr“ wird im INSEK 2035 (S. 59) thematisiert. Warum wird das im INSEK definierte Ziel nicht durch eine Entwicklung hin zu einer kompakten Stadt der kurzen Wege im FNP dargestellt? Die Ausweitung der Wohnbauflächen in den peripheren Lagen im FNP stehen diesem Leitsatz des INSEK entgegen und sollten geändert werden.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo sie wohnen wollen und der Reduzierung des Individualverkehrs.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang eines reduzierten Individualverkehrs. Der Zielstellung einer kompakten Stadt der kurzen Wege trägt der FNP-Entwurf beispielsweise insofern Rechnung, dass über 70 % der potenziellen Wohneinheiten, auf geplanten Bauflächen, im Mehrfamilienhausbereich entfallen und somit einer kompakten Stadtstruktur zuzuordnen sind. Obwohl 12 der 19 Ortsteile von Cottbus ländlich geprägt sind, werden im FNP-Entwurf nur unter 30 % der potenziellen Wohneinheiten im Bereich des Ein- und Zweifamilienhaussektors verortet.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-04 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Ressourcenverbrauch durch "kleinteilige Bebauung" = Ein- und Zweifamilienhäuser

Allen Aussagen aus der Stadtentwicklung und der Wohnungswirtschaft nach zu urteilen, ist für die Baugebiete im Außenbereich die Bebauung mit Einfamilienhäusern (Reihenhäuser, Zweifamilienhäuser etc.) vorgesehen. Neben dem Flächenverbrauch und der Erzeugung von Verkehrsbedarf, ist diese Wohnform mit einem hohen Ressourcenverbrauch pro Kopf verbunden. Es ist unsozial, dass wenige einkommensstarke Menschen in übergroßen Wohnungen leben sollen. Für Zugereiste und Cottbuser:innen ist mit einem Bedarf an günstigem Wohnraum zu rechnen, den "qualitativen Neubau" nicht erfüllen kann, sondern durch Erhalt, Aufwertung und Durchmischung bestehender Wohngebiete gedeckt werden kann.

Rein konstruktiv ist der Verbrauch an Baumaterial sowie auch der Heizungsaufwand für einzeln stehende Wohnungen ("die eigenen vier Wände") aufwändiger als für zusammenhängende.

Darüber hinaus weisen kleinteilige Wohngebieten eine ineffiziente Infrastruktur auf, z. B. Strom-, Wasser-, Internetleitungen und Erschließungswege. Der Bau der Straßen und Legung der Leitungen für diese dünn bewohnten Einfamilienhausgebiete wird mit öffentlichen Geldern finanziert.

Die Deckung der quantitativen und qualitativen Wohnbedarfe der Cottbuser Bevölkerung ist aus unserer Sicht möglich, ohne öffentlich bedeutsame Flächen verschwenderisch für die Interessen weniger Einzelpersonen als Bauland auszuweisen. Unserer Ansicht nach sollte die Stadtentwicklung diese ökologischen und ressourcenwirtschaftlichen Aspekte zukunftsweisen beachten.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Werden die Bauflächenpotentiale im 1. FNP-Entwurf nach geeigneten Typologien ausgewertet, so lässt sich feststellen, dass sich etwa 71% der potentiellen Wohneinheiten in Mehrfamilienhaus-Typologien verorten lassen. Lediglich ca. 29% entfallen auf Flächen für Ein- und Zweifamilienhausbau. Für die Eigenentwicklung wird auch den ländlichen Ortsteilen ein planerischer Angebotszuwachs zugebilligt. Demnach sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll und den Bedarfen entsprechend einzuordnen. Natürlich ist der Ressourcenverbrauch pro Wohneinheit in einer Ein- bzw. Zweifamilienhaustypologie größer als in Mehrfamilienhäusern. Diese Einschätzung kann aber nicht dazu führen, in einer Stadt mit 19 Ortsteilen, davon 12 ländlich geprägt, ausschließlich Geschosswohnungsbau zuzulassen. Unabhängig davon erfolgte im Rahmen der Erstellung des 2. FNP-Entwurfs eine erneute Bewertung sowie ggf. Anpassung der Planflächen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-05 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Grundannahme Wohnbedarfe - Auseinandersetzung mit demografischem Wandel

In der Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus wird bei der sehr optimistischen Variante davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl von Cottbus von heute bis 2040 um 15.000 Einwohner:innen ansteigen wird (s. Begründung FNP S. 35). Darauf aufbauend wird großzügig erst ein Bedarf von 7.000 neuen Wohneinheiten ermittelt, dann plus 40 % "Puffer" ein Wohnbedarf von 10.000 neuen Wohneinheiten angestrebt (s. Begründung FNP S. 42f). Dass Cottbus' Einwohnerzahl bisher stabil blieb (nicht anstieg), ist vor allem mit den Kriegen in der Ukraine und in Nahost zu begründen, weswegen Menschen Sicherheit und Perspektive in Cottbus suchen. Die Mehrheit der Menschen, ob geflohen oder zugereist im Strukturwandel, braucht Wohnraum, der einen kostengünstigen Lebensstil erlaubt. Womit begründen Sie die Annahme, dass perspektivisch die größte Nachfrage nach teurem Neubau in Randlagen bestehen würde? (Und parallel dazu mietgünstige Plattenbauten aus kurzfristigen "ästhetischen" bzw. "Image"-Gründen abgerissen werden). Immerhin befinden sich 60 % der neuen Wohnbauflächen im FNP in "kleinteiliger" Form im Außenbereich.

Nach Rechnung der Stadt Cottbus wird also für das sehr optimistische Zuwanderungsszenario, bei dem wir theoretisch die Zunahme von (nicht besonders einkommensstarken) Familien mit Kindern erwarten sollten, ein Wohnungsmarkt vorbereitet, bei dem die Haushalte in der Personenzahl aber kleiner sind als bisher: denn bisher leben in Cottbus im Durchschnitt 1,76 Personen in einem Haushalt. Nach der Wohnbedarfsprognose der Stadt Cottbus schrumpfe die durchschnittliche Haushaltsgröße in Zukunft auf 1,5 Personen. Wie sind diese Annahmen aus dem Wohnbedarfskonzept 2021 mit dem erhofften Familienzuzug durch den Strukturwandel vereinbar?

Abgesehen von bisherigen Entwicklungen, aus denen die Prognosen lediglich fortgeschrieben werden - ist denn die Fortsetzung des Trends von kleineren Haushalten zukunftsweisend? In Zeiten, in denen es in Großbritannien bereits ein Ministerium für Einsamkeit gibt, und Cottbus als Modellstadt "boomen" möchte, sollten familienfreundliche und sozial innovative Wohnformen für Jung und Alt gefördert werden statt das Vereinsamen in Kleinsthaushalten. Das heißt den Weg bereiten für gemeinschaftliches Wohnen. Ein Durchschnittswert von 1,5 Personen/Wohneinheit scheint einzig den Zweck zu haben, die Anzahl der angeblich benötigten Neubau-Wohnungen aufzublasen? Der Öffentlichkeit fällt auf, dass die Stadt Cottbus sich im Marketing "innovativ" und "modellhaft" verkaufen will, doch tatsächlich konservatives "business as usual" betreibt. Wie kann so die Stadt Cottbus im Wettbewerb mit anderen Städten Europas attraktiv werden? Sehen Sie sich die Lebensqualität in Mittel- und Großstädten in den Niederlanden oder Dänemark an.

Aus unserer Sicht sollte die Stadt eine resiliente Wohnungswirtschaft betreiben, in der die Lebensrealität der Menschen im Mittelpunkt steht, statt ad hoc basierend auf optimistischen Prognosen und gestrigen Vorstellungen von Wohnbedarfen teuren, ressourcenverschwendenden Wohnraum für Bauunternehmen zu schaffen.

Da die Bevölkerungsprognose von Cottbus auf Zuwanderung basiert, wären die Siedlungserweiterungen in den Ortsteilen zudem nicht in diesem Ausmaß mit einer "Eigenentwicklung" der Ortsteile zu begründen.

Räumlicher Bezug: Döbbrick, Skadow, Wilmersdorf, Kahren, Gallinchen, Groß Gaglow, Ströbitz, Sielow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Wie in der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz festzustellen ist, sind für die künftige Entwicklung sowohl übergeordnete und von der Stadt damit nicht beeinflussbare Rahmenbedingungen (z.B. die Konjunktur) sowie regionale Faktoren (z.B. die Umsetzung des Strukturwandels) relevant. Weiterhin wirken sich vor allem auch die von der Stadt unmittelbar zu beeinflussenden lokalen Faktoren (z.B. die Attraktivität, Wirtschaftskraft und das gesellschaftliche Klima der Stadt, das Arbeitsplatzangebot und vor allem das Wohnraumangebot) auf die Entwicklung aus. In der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung (2024) der Stadt Cottbus/Chóseebuz ergibt sich ein maximales Wachstumspotential im Szenario "Boomtown" von ca. 110.000 Einwohnern bis in das Jahr 2040. Dieser Entwicklung muss der Flächennutzungsplan (FNP) gerecht werden und die Wohnbaupotentiale wurden dahingehend nochmals überprüft. Der FNP nimmt jedoch keinen Einfluss auf Faktoren wie Haushaltsgrößen, Wohnflächen pro Kopf oder auch darauf, welche Wohnformen am Markt nachgefragt bzw. angeboten werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-06 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Zusammenfassung Außenbereich. Gegen kleinteilige Wohnbebauung im Außenbereich spricht:

- erhöhter Ressourcenverbrauch durch einzelne Häuser: mehr Material für Außenwände, höherer Energieverlust oder Bedarf an Dämmmaterial
- ineffiziente Infrastruktur, deshalb höhere Kosten durch dünne Bebauung (längere Leitungen, weniger Anlieger) entgegen des Prinzips der kompakten Stadt der kurzen Wege
- kleinteiliger Neubau privilegiert ein einkommensstarkes Klientel, das ist unsozial. Es braucht die Qualifizierung günstigen Wohnraums.
- schlechte Erreichbarkeit erfordert die Haltung eines Autos und induziert MIV: unsozial, unökologisch, konterkariert Mobilitätswende
- Fläche ist zu wertvoll für Erweiterung dünner Besiedlung
- mehr Flächenversiegelung = schlecht für den natürlichen Wasserhaushalt
- der Erhalt von unbebauten Flächen erlaubt dafür Klimaanpassung (Hitzeschutz, Schwammstadt), Erholung, Frischluft, Kaltluft
- Zersiedelung der Landschaft: Zerstörung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten; oftmals Offenland, das nicht ausgeglichen sondern nur ersetzt wird, was den vertriebenen Offenlandtierarten keine Umsiedelung ermöglicht
- unumkehrbare Zerstörung der natürlich gewachsenen Böden, Vernichtung deren Potenzials für den Klimaschutz und die Ernährung
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen erhöht den Nutzungsdruck auf die übrige Landwirtschaftsflächen, welche zukünftig zudem weiter unter Klimawandel leiden und ökologischer bewirtschaftet werden sollten
- die Einfamilienhäuser erlauben kaum soziale Innovationen und gemeinschaftliche Wohnformen für mehr als eine Mietpartei
- Bevölkerungsprognose für Cottbus basiert auf Zuwanderung, nicht auf Eigenentwicklung der Ortsteile
- zahlreiche Wohnbauflächen im Außenbereich befinden sich abseits der Entwicklungsachse Seevorstadt
- die im FNP als Wohnbaufläche dargestellten, derzeit landwirtschaftlichen Flächen im "Siedlungsgebiet" der Ortsteile zum Zweck der "Arrondierung" als Bauland auszuweisen ist nicht plausibel; die Freiflächen sind zusammenhängend groß genug und stehen für sich
- es gibt Leerstand im Innenstadtbereich, der aus ökologischen, sozialen und demzufolge aus langfristigen wirtschaftlichen Gründen zuerst qualifiziert werden sollte, bevor Einfamilienhaussiedlungen im Außenbereich ausgewiesen werden
- Ausweisung von Einfamilienhäusern und "qualitativem Neubau" verstärkt Segregationseffekte, soziale Ungleichheiten und Konflikte
- Ein-, Zweifamilien- und Reihenhäusern sind nicht alternativlos, um einen qualitativen Wohnbedarf decken zu können
- Aus all diesen Gründen sind wir der Ansicht, dass der Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen nicht zeitgemäß, nicht mit den öffentlichen, gesamtgesellschaftlichen Belangen und nicht mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung vereinbar ist.

Welche Gründe wiegen dies alles auf, um den Neubau "kleinteiliger Wohnbebauung" in den dörflichen Ortsteilen der Stadt zu rechtfertigen?

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der FNP hat Abwägungen verschiedenster Art zu treffen. So sieht sich die Stadtplanung z.B. sowohl der städtischen Entwicklung als auch gleichzeitig der Umweltvorsorge verpflichtet, der Freiheit der Bürger zu entscheiden, wo und wie sie wohnen wollen und der Eingrenzung kleinteiliger, individueller Einzelhausbebauungen zugunsten kompakter Mehrfamilienwohnungen in Innenstadtnähe.

Vor diesem Hintergrund wurden die Angebote zum Wohnen in den Ortsteilen mit Augenmaß und mit Blick auf Arrondierungsbereiche vorgesehen. Entsprechend sind die Wohnbauflächenangebote in den Ortsteilen als maßvoll eingeschränkt einzuordnen, als ein im Ergebnis abgewogener Kompromiss zwischen dem Recht auf individuelle Wohnentscheidung und dem gesellschaftlichen Belang reduzierter Umweltbeeinträchtigungen mithilfe kompakterer Bauweisen. In Folge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Öffentlichkeit sowie aufgrund veränderter Planungsgrundlagen (u.a. Bevölkerungsvorausberechnung 2024) werden die Planflächen im 02. FNP-Entwurf überprüft und in Teilen reduziert. Das betrifft auch potenzielle Wohnbauflächen in den ländlichen Ortsteilen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-07 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Luftleitbahnen für Westwinde

Die klimaökologischen Funktionen in Cottbus sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad in den Innenstadtbereichen vorbelastet. Die Belastung wird sich durch den Klimawandel perspektivisch erhöhen (S. 52 Umweltbericht zum FNP). Da der Standort Lausitz-Science-Park NUR unter der Bedingung rechtlich zulässig ist, dass stadtökologische Maßnahmen in die folgenden Planungsebenen eingebunden werden, muss diese Bedingung durch ein Plansymbol im FNP (z. B. "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil") kenntlich dargestellt werden. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, können bzw. sollen laut Baugesetzbuch im FNP dargestellt bzw. gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB). Wie wird die Durchlüftung der Stadt gewährleistet?

Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Maßgeblich für die Darstellungen in der 2. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chóseebuz sind die zwischenzeitlich eingeleiteten bzw. bereits beschlossenen Bebauungspläne, welche die planungsrechtlichen Vorgaben zur Entwicklung des Lausitz Science Parks setzen bzw. setzen werden. Derzeit sind hierzu folgende B-Pläne zu nennen:

- Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóseebuz“ (rechtskräftig)
- Nr. W/40/116 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 1 (rechtskräftig)
- Nr. W,N/40,38/117 "Sondergebiet Forschung und Entwicklung" Teilbereich 2 (im Verfahren befindlich)
- N/49/49-3 Kaserne Albert-Zimmermann-Kaserne (CIC) 3. Änderung (im Verfahren befindlich)

Die Darstellungen in der 2. Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes werden aus den Ergebnissen bzw. aktuellen Arbeitsständen der Bauleitpläne abgeleitet.

Für den Bereich des Lausitz Science Park (LSP) wurden im Umweltbericht (UB) des 01. FNP-Entwurfes ausführliche Prüfungen und Abstimmungen durchgeführt. Im Ergebnis steht bereits eine sehr deutliche Aussage im Umweltbericht, dass die Belange von Natur und Landschaft nur dann bei diesem Projekt ausreichend Beachtung finden, wenn wesentliche Aspekte stadtökologischen Bauens mit der Planungsrealisierung umgesetzt werden (Kap. 4.7 UB). Zu diesen wesentlichen Aspekten gehören u.a. eine klimagerechte Gebäudestellung und die Berücksichtigung von Luftleitbahnen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan W/4973 "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóseebuz" (seit 21.06.2025) sind ferner Freiflächen auch für Durchlüftung und Frischluftzufuhr festgesetzt. Dort sind z.B. 24% als Grünfläche sowie 18% als Waldfläche ausgewiesen. Diese Differenzierung der Flächen fließt in den 02. FNP-Entwurf ein.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-08 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kaltluft / Frischluftfunktion nach Versiegelung ausgleichen

Die Schaffung von Grünräumen andernorts als Kompensationsmaßnahme für Versiegelung und Bebauung kann die Aufheizung eines Siedlungsgebietes nicht mildern. Sie ist nur ein Ersatz und wirkt nicht ausgleichend im selben Raum. Die Maßnahme wäre demnach kein Beitrag zum Hitzeschutz beeinträchtigten Wohngebiet. Wir fordern standardmäßig stadtklimatische Modellierungen bei der Aufstellung von B-Plänen, um die Gesundheit der Stadtbewohner:innen zu gewährleisten (Hitzeschutz).

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Belang wird zur Kenntnis genommen. Der Belang berührt aber nicht den Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung und ist damit nicht abwägungsrelevant. Der Belang bezieht sich auf Bebauungspläne. Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf das Schutzgut Klima/Luft und die Beeinträchtigung 'Versiegelung' eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich. In dieser Kaskade sind siedlungs-ökologische Maßnahmen wie z.B. Regenwasserbewirtschaftungen oder auch klimaoptimierte Gebäudestellungen am Ort der Versiegelung im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Im Zuge der Planung derartiger Maßnahmen können Untersuchungen zur klimatischen Wirkung von Bauplanungen bis hin zu Klimamodellierungen hilfreich sein. Eine Entscheidung über eine Modellierung ist bedarfsweise für den Einzelfall zu treffen und kann nicht als Standard außerhalb der bestehenden, planungsrechtlichen Regelwerke in einem FNP festgelegt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-09 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Kompensationsfläche für Lebensraum mehrerer Vogelarten

Der ehemalige Flugplatz Cottbus stellt durch seine große zusammenhängende Offenlandfläche einen besonderen Lebensraum für viele verschiedene Vogelarten dar. Das Artensterben zahlreicher Tiere, insbesondere Insekten- und Vogelarten, wird durch die Abnahme ihres Lebensraumes verursacht. Wie soll die absehbare Beeinträchtigung dieses Lebensraumes durch Änderung des Offenlandes in ein Bebauungsgebiet ausgeglichen werden? Das Ostufer des Cottbuser Ostsees würde sich jedenfalls laut Darstellungen als Wald im FNP als ungeeignet erweisen für Bodenbrüter und Vögel des Offenlands, zumal die Flächen unmittelbar vor einem Windkraftpark liegen würde und sich die Tiere dem Lärm und Schlag durch Rotorenblätter aussetzen müssten.

Räumlicher Bezug: Lausitz Science Park (ST SO 6, SM SO 1, ...) und Ostsee (DI Wa ...)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP benennt bezogen auf den ehemaligen Flugplatz Cottbus und die Beeinträchtigungen für eine geplante Sondernutzung eine abgestufte Maßnahmenkonzeption in Entsprechung der Eingriffsregelung: Vermeidung vor Minderung vor Ausgleich.

In dieser Kaskade sind siedlungsökologische Maßnahmen wie z.B. Gebäudebegrünungen, intelligente Regenwasserbewirtschaftung, klimaoptimierte Gebäudeanordnung sowie eine Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil im Vorrang zu begleitenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Auch in Erwartung hoher Konfliktpotenziale mit Bezug zu den Belangen von Natur und Landschaft wird seitens der strategischen Umweltprüfung eine Regelbarkeit der Beeinträchtigungen und eine Ausgleichbarkeit für die Fauna gesehen. Detailregelungen und aktuelle Untersuchungen, insbesondere zur Vogelfauna sind begründet in die nächste Ebene der Genehmigungsverfahren verlegbar. Entsprechend wird eine Planung in die Ausnahmeregelung hinein als statthaft eingeordnet. Zum Bereich im Lausitz Science Park liegen seit dem 26.03.2025 Beschlüsse zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ und auch zum Bebauungsplan Nr. W/49/73 „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóśebuz“ vor. In diesen Planverfahren samt Umweltbericht sind die Belange bereits abgewogen worden. Dem Hinweis zum Ostufer des Cottbuser Ostsees wird gefolgt in dem die geplanten Offenlandbereiche gemäß den Abschlussbetriebsplänen auch im FNP in der zweiten Entwurfsfassung nachrichtlich übernommen werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-10 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Bauen im Überschwemmungsgebiet

HQ200-Gebiete kennzeichnen Gebiete, in denen nach bisheriger Niederschlagsstatistik etwa alle 200 Jahre ein schweres Hochwasser auftritt. Hochwasserereignisse wie 2002 und 2013 an der Elbe und der Spree oder im Ahrtal 2021 gehen auch an Versicherungsunternehmen nicht spurlos vorbei. Sie wissen genau: angesichts des ungebremsten Klimawandels werden Extremwetterereignisse wie Starkregen immer häufiger. Die Unternehmen betrachten diese Fälle wirtschaftlich. Wohngebäude- oder Elementarschadenversicherungen für Gebäude in erhöhten Risikogebieten sind wesentlich teurer oder mit sehr anspruchsvollen baulichen Auflagen verbunden, die sich Eigentümer:innen kaum leisten würden. Die zukünftigen Bauherr:innen müssen vor den Risiken gewarnt werden. Besser wäre, die Gebiete von Bebauung frei zu lassen, um dem Hochwasser Raum zu gewähren und weitere Zerstörung zu vermeiden. Sogar der Gesamtverband der Versicherungswirtschaft fordert ein Bauverbot in Überschwemmungsgebieten. Die Schäden bei Hochwasserereignissen sind individuell sowie gesamtgesellschaftlich enorm: allen voran für Gesundheit und Leben als auch wirtschaftlicher Art. In HQ200-Gebieten in Anbetracht des Klimawandels Bauland auszuweisen und die Verantwortung den einzelnen Hausbesitzer:innen zu überlassen, ist fahrlässig für die Bewohner:innen sowie alle Anwohner:innen. HQ200-Gebiete gegenwärtig nicht mehr als Bauland auszuweisen ist Verbraucherschutz.

Räumlicher Bezug: SM SO 2, SM W1 4, SN W2 1, SN W2 4, SN W 5, SN W 6, SN GM 5, SN M4

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Innerhalb von Gebieten mit signifikantem Hochwasserrisiko sind die Bereiche mit einem Hochwasser mittlerer Wiederkehrwahrscheinlichkeit (alle 100 Jahre – HQ100) als festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu betrachten. Mit Datum 09.02.2023 wurde der HQ100 – Bereich in Cottbus auch förmlich als festgesetztes Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. § 78 Abs. 1 WHG verbietet in festgesetzten Überschwemmungsgebieten grundsätzlich (vorbehaltlich der Ausnahmen nach § 78 Abs. 2 WHG) die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne (und äquivalente Satzungen) im Außenbereich. Der FNP weist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten keine neuen Baugebiete aus.

Das Land Brandenburg weist in seinen Hochwasser- und Risikokarten auch Bereiche aus, die bei einem Extremereignis betroffen sind, bei dem die überschwemmte Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen umfasst (HQ 200extrem). Im Bereich "HQ 200" sind entsprechend § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 WHG Bebauungen unter der Auflage von hochwasserangepassten Bauweisen erlaubnisfähig. Der grundsätzlichen Forderung, Bauflächen innerhalb von HQextrem-Bereichen nicht weiter zu bebauen, kann daher nicht gefolgt werden. Im Blatt 2 des FNP-Entwurfes sind die HQextrem aber bereits nachrichtlich übernommen worden und in der Begründung des FNP wurde darauf hingewiesen, dass in diesen Bereichen entsprechend hochwasserangepasst zu planen und zu bauen ist.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-11 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Im Außenbereich wirken zudem kumulative Effekte: der besagte Bodenverbrauch, die Verkehrsinduktion und die ineffiziente Infrastruktur kommen zum Überschwemmungsrisiko dazu. Angesichts all dieser Faktoren ist eine Ausweisung von Bauland im Außenbereich und speziell in HQ200-Bereich aus unserer Sicht unvernünftig und nicht mit den öffentlichen gesundheitlichen, ökologischen und wirtschaftlichen Belangen vereinbar.

Räumlicher Bezug: Kiekebusch, MA W 1, BR W1 div, SD W 1 2, SD W div, SP W 2, Skadow und Döbbrick

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Einzelthemen wurden bereits hinreichend unter 1156-1, 1156-2, 1156-3 und 1156-10 erläutert. Alle betrachteten Beeinträchtigungen sind im Sinne von § 13 ff BNatSchG als regelbare Eingriffe handhabbar. Der Kumulationseffekt ist Bestandteil der gesetzlichen Prüfung und im vorliegenden Umweltbericht aufgezeigt. Daraus leitet sich keine Unvereinbarkeit der Planung mit den Belangen von Natur und Landschaft ab.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-12 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Kompensationsflächen im Stadtgebiet nicht nachgewiesen

Das Kompensationskonzept (LP Karte 10) im Landschaftsplan für den FNP kann nur im groben Maßstab von 1:10.000 und nur theoretisch ausreichend Kompensationsflächen im Stadtgebiet vorweisen. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen ist nicht geklärt (Umweltbericht S 95f), da sie sich z. B. in Privatbesitz befinden. Die praktische Verfügbarkeit von Kompensationsflächen im Stadtgebiet ist somit nicht sichergestellt. Im Zusammenhang der höher zu erwartenden Flächenneuanspruchnahme durch Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO in der Praxis ist mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen, für den die Verfügbarkeit von ausreichend Kompensationsflächen nicht nachgewiesen ist. Wie viele der Kompensationsflächen im bisherigen Konzept befinden sich in kommunalem Eigentum, gemessen am Gesamtanteil? Im Kompensationskonzept sind ausschließlich kommunale Flächen und von Privatbesitzer:innen vertraglich zugestandene Flächen aufzuführen. Der Aufbau eines kommunalen Flächenpools wurde bereits im INSEK vor 5 Jahren gefordert (INSEK S. 166). Wir erwarten, dass dessen Erstellung endlich angegangen wird.

Räumlicher Bezug: alle Bauflächen im FNP

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Verfügbarkeit der Grundstücke auf der Ebene des FNP's nachzuweisen, entspricht weder der gängigen Praxis, noch stünde dies in einem angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnis und ist somit kein Regelungsinhalt des FNP. Die Verfügbarkeit von Ausgleichs- und Ersatzflächen ist sehr dynamisch und kann mit Eigentümer- und Interessenwechsel variieren. Daneben ist die Behauptung, der Kompensationsbedarf wäre ohne Berücksichtigung der sogenannten "Neben-GRZ" nach § 19 BauNVO zusammengestellt worden, falsch. Mit dem aufgezeigten Kompensationsbedarf wird das Erfordernis für die gesamte Planung des FNP abgedeckt.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sicherstellt.

Gegenüber den Bürgerinnen und Bürgern entfaltet der Flächennutzungsplan als „vorbereitender Bauleitplan“ nur eine indirekte Wirkung. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans richten sich primär an die Verwaltung und Behörden, die die Inhalte im Regelfall bei ihren Planungen und Aufgaben berücksichtigen müssen. Der Flächennutzungsplan ist insoweit ein Planwerk, das Verwaltungen und Behörden bindet, soweit ihr Handeln Auswirkungen auf die Nutzung von Grund und Boden hat. Das bedeutet auch, dass die Bürger(innen) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kein konkretes Baurecht ableiten können.

Die dem FNP zugehörige Umweltprüfung muss in ihren strategischen Betrachtungen unabhängig von Flurstücken und Eigentumsverhältnissen aufgestellt werden. Mit dem Kompensationspotenzial wird die grundsätzliche Möglichkeit Ausgleichsflächen zu entwickeln, nachgewiesen.

Die dem Hinweis zugrundeliegende Erfahrung, dass die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf der B-Plan-Ebene oft mit Schwierigkeiten verbunden ist, begründet die Forderung nach einem Flächenpool

für die Stadt Cottbus. Dieses Thema hat sich die Stadtverwaltung zu eigen gemacht und arbeitet derzeit am Aufbau eines Flächenpools. Die Verfahren zur Aufstellung dieses Flächenpools und des FNP sind jeweils eigenständig und nicht voneinander abhängig.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-13 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Entwässerungskonzept bei geringem Grundwasserflurabstand

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 (1) Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG)). Die Versickerung vor Ort von gesammeltem Niederschlagswasser ermöglicht eine klimaresiliente Stadt und ist essenziell zur Anreicherung von Grundwasser, zur Wasserversorgung der Pflanzen vor Ort und für die kühlende Funktion des Bodens.

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand (Grundwasserflurabstand) ist in manchen Zonen bereits gering. Zusätzlich kommt es gebietsweise zu einem Anstieg des mittleren höchsten Grundwasserstands in Folge der Flutung des Cottbuser Ostsees (s. zum Landschaftsplan Textkarte Kap. 3.9 Nutzungsänderungen und Karte 2 Wasser). In Bereichen mit geringem Grundwasserflurabstand kann zur Versickerung von gesammeltem Regenwasser die Mindestdicke von 1 m Boden als Filterzone zwischen Geländeoberkante und Grundwasserstand nicht eingehalten werden. Eine Flächenversickerung wäre damit wasserrechtlich nicht möglich (§ 4 (3) BbgVersFreiV). Das gesammelte Niederschlagswasser müsste demzufolge in der städtischen Kanalisation abtransportiert werden.

Eine Bebauung der Bereiche, in denen der Grundwasserflurabstand geringer als 1 m ist, ist konstruktiv anspruchsvoll bis riskant und wasserwirtschaftlich nicht nachhaltig. Aus unserer Sicht sind diese Flächen für eine Bebauung nicht geeignet. Wie kann in diesen Baugebieten eine nachhaltige Niederschlagswasserbewirtschaftung gewährleistet werden? Wie wäre die Leitung des Niederschlagswassers in die Abwasserkanäle mit dem Konzept "Schwammstadt" vereinbar?

Räumlicher Bezug: Bauflächen mit weniger als 1 m Grundwasserflurabstand: Kiekebusch, Kahren, Madlow, Ströbitz (Lausitz Science Park), Sielow, Sandow, Döbrick, Skadow, Wilmersdorf

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Umweltbericht zum FNP widmet sich diesem Thema ausführlich unter der Überschrift "intelligente Regenwasserbewirtschaftung", dem zwei Prämissen vorangestellt sind: 1. Rückhaltung vor Ableitung, 2. Nutzung der Höhenkaskade. Darunter ist zu verstehen, dass zunächst alle Höhen- und Rückhaltepotenziale ausgeschöpft werden, bevor innovative Maßnahmen in der Grundfläche vorgesehen werden. Es fängt also beim Gründach an, kombiniert in Ausgestaltung eines Retentions- oder Einstaudaches, geht über Brauchwassernutzung und Zisternen schließlich zur Grundfläche, die mit Verdunstungsbeeten oder horizontal durchströmten Pflanzenkläranlagen ausgestattet werden können, deren gereinigtes Regenwasser dann in einen Vorfluter geleitet oder versickert werden kann auch ohne 1 m Flurabstand zum GW-Leiter. Der Landschaftsplan visualisiert zudem in Karte 2 "Wasser" u.a. die potenziell betroffenen Bereiche mit geringem Grundwasserflurabstand.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-14 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Vorsorge an Grünräumen

Das Argument der Stadtentwicklung bzgl. der Vorsorge von Grünräumen lautete: Qualifizierung der Grünräume zählt statt nur die Quantität - wie ist eine höhere Qualität der Grünräume im FNP dargestellt? Eine differenzierte Qualität der Grünräume ist dem FNP bisher nicht zu entnehmen.

Bestimmte Qualitäten können allerdings erst durch eine Mindestfläche erreicht werden. Für Kühlungseffekte ist die Größe und die Pflanzendichte entscheidend. Außerdem helfen wenige dichte, kleine Grünflächen dem Stadtklima insgesamt nicht. Es braucht die Verdunstungskühle der Pflanzen flächendeckend. Die Stadtentwicklung trägt Verantwortung für die Gesundheit der Bewohner:innen und sollte diese ernst nehmen. Hierzu ist bspw. dringend durch mehr Begrünung für den Hitzeschutz gegen "tropische Nächte" vorzusorgen. Unterlassene Klimaanpassung diskriminiert und gefährdet Menschen mit anfälligem Kreislauf, also Kinder, Schwangere, Alte und Vorerkrankte.

Hier und da... nimmt die Qualität ab, etwa, wenn Wald oder offenes Grünland in Gartenparzellen umgewidmet werden. Insgesamt nimmt laut Flächenbilanz der Grünanteil im Stadtgebiet ab.

Räumlicher Bezug: Innenstadtbereich

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Qualität der Grünräume ist kein Regelungsinhalt eines Flächennutzungsplanes. Der Landschaftsplan als Fachplan und die nachgeordneten Planungsebenen treffen dazu Aussagen. Weder der FNP noch der Umweltbericht und der Landschaftsplan sprechen sich für eine Verringerung des Grün- und Freiflächenanteiles aus. Freiflächensicherung und qualitative Entwicklung werden vielmehr als gemeinsame Zielsetzung aufgeführt und stehen damit den Ausführungen der Hinweisgeberin nicht entgegen. Quantitativ ist zudem ein Zuwachs der Grün- und Freiflächen um 68 ha gemäß der Bilanz des FNP-Entwurfes zu verzeichnen. Unabhängig davon ist die verallgemeinernde Behauptung, dass "Flächengröße und Pflanzendichte entscheidend für Kühlungseffekte" in der Stadt sei, aber auch nicht zutreffen. Bei der Planung von stadtklimatisch wirksamen Grün- und Freiflächen kommen erst eine ganze Reihe von Aspekten im Verbund zum Tragen und lassen sich nicht auf vereinfachende Formeln reduzieren. Tatsächlich ist es die Qualität der Grünflächen, die ausschlaggebend ist und dabei "schlägt" der Savannenpark (Wiesen mit überschirmenden Großbäumen) stadtklimatisch den kleinen, dichten Wald im Quartier. Die Fassadenbegrünung verhindert, richtig angeordnet, die Aufheizung der steinernen Stadt bei geringem Grundflächenanteil. Letztendlich ist es der pflanzenverfügbare Wasseranteil, der die Kühlung bewirkt und somit steht dem Regenwassermanagement in der Schwammstadt die oberste Qualitätszuordnung zu. So kann auch im engen Bestandsquartier über Baumrigolen ohne zusätzliche Freiflächen der Hitzelast entgegengewirkt werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-15 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Fantastischer "Grüner Ring" (Green Washing)

Die Markierung eines "Grünen Ringes" entlang des Stadtrings im Landschaftsplan und im Blatt 2 des FNP ist weder mit dem aktuellen Zustand noch mit einer absehbaren Entwicklung zu begründen. Unter dem Begriff "Grüner Ring" wird allgemein ein Netzwerk aus (weitläufigen) Grünanlagen verstanden, ein Ort der Naherholung und der Regeneration von natürlichen Funktionen der Schutzgüter. Nichts dergleichen ist hier der Fall. Es ist eine vielbefahrene Straße, die Lärm und Abgase emittiert. In der Info-Veranstaltung zum FNP wurde erklärt, woher die Idee des Grünen Ringes ursprünglich stammt. Die Erinnerung an die Idee eines Grünen Ringes ist vielleicht lobenswert, hat aber nichts mit der vorbereitenden Bauleitplanung für die nächsten 15 Jahre der Stadt Cottbus im Jahr 2024 zu tun.

Aus unserer Sicht ist diese Green-Washing-Maßnahme aus dem Plan zu entfernen. Stattdessen fordern wir, dass der FNP eine ernst gemeinte und realistische Entwicklung einer Urbanen Grünen Infrastruktur darstellt. Den Belangen der Klimaanpassung, des Hitzeschutzes, des Schutzes verschiedener Umweltschutzgüter sowie der Naherholung nach sind Flächenkorridore gezielt freizuhalten. Potenzielle Grünverbindungen sind zu stärken oder neue herzustellen, etwa durch Alleen, Gebäudebegrünung und Straßenbegleitgrün. Entsprechende besonderen baulichen Vorkehrungen sind im FNP für die öffentlichen Belange einer klimaresilienten, attraktiven, zukunftsfähigen Stadt dazustellen.

Räumlicher Bezug: Pappelallee, Nordring, Stadtring (B169), Bahnschienen, Wilhelm-Külz-Straße (Grüner Ring); gesamtes Innenstadtgebiet für realistischen Grünverbund

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Stellungnahme bezieht sich auf den Landschaftsplan und den Umweltbericht.

Die historisch begründeten "grünen Ringe" der Stadt Cottbus wurden in der Vergangenheit stadtplanerisch nicht immer in ausreichendem Maße gewürdigt, obwohl dieser Ideenansatz bereits aus den 90-er Jahren stammt und sich seitdem in den gesamtstädtischen Planungen wiederfinden lässt. Zu Zeiten, als die autogerechte Stadt als Leitmotiv noch im Vordergrund stand, wurde gerade der Mittlere grüne Ring (Nordring, Stadtring, Wilhelm-Külz-Straße und Pappelallee) verkehrstechnisch deutlich überprägt. Seit den 90-er Jahren hat aber bereits ein Umdenken eingesetzt, um dieser Straßentrasse die städtebaulich und ökologisch stark trennende Wirkung zumindest zu mindern. So ist es gerade im westlichen Teil des äußeren Grünrings gelungen, z. B. mit der Planung und dem Bau der Pappelallee im Bereich des alten Flugplatzgeländes, großzügigere begleitende Grünräume anzulegen und zu sichern. Auch weiter südlich ist der Anlage von Grünräumen beim Umbau der Straße größere Aufmerksamkeit gewidmet worden. Insofern kann zwar dem Hinweis gefolgt werden, dass die heutige Substanz an diesem zweiten Ring den Namen "grüner Ring" nicht in jedem Fall verdient, aber ohne diesen Ideenansatz hätten auch die deutlichen Verbesserungen beim Ausbau der Straßen sicherlich kaum Einzug in die Planungen gefunden.

Das bedeutet unter heutigen, vermehrt auf die Stadtökologie ausgerichteten Leitbildern jedoch auch, dass der Gedanke der grünen Ringe weiteres Planungsziel bleiben muss, um beim Ausbau weiterer Straßenabschnitte sowie bei angrenzenden Flächenplanungen diesem Ideenansatz Rechnung tragen zu müssen..

Im Landschaftsplan wird deshalb das historische Motiv aufgegriffen und als Entwicklungsziel die Prüfung einer grüneren Perspektive angeregt. Im Umweltbericht wird ein entsprechender Hinweis gegeben. So können auch konkrete Vorhaben, z.B. die Norderweiterung des Blechen-Carrés oder auch der Rahmenplan Stadtfeld im Zusammenhang mit einer grundsätzlichen Zielsetzung des Erhalts sowie der Entwicklung der "Grünen Ringe" diskutiert werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-16 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Freiraumversorgung Ströbitz / Viehmarkt

In Ströbitz besteht bereits eine Unterversorgung an wohnnahen Freiräumen (INSEK Cottbus S.83). Wir befürworten die Innenentwicklung, jedoch ist zunächst das Defizit an Freiräumen zu begleichen, bevor neue Wohnbebauung geschaffen wird, die den Bedarf erhöhen und das Defizit somit verschärfen würde.

Vor diesem Hintergrund sind Freiraumpotenziale im Bestand zu sichern und als begrünte Erholungsräume zu qualifizieren für die gesamte Gesellschaft und insbesondere Familien mit Kindern.

Räumlicher Bezug: Ströbitz, Viehmarkt (ST M5)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Text in der FNP Begründung wird an die Aussagen des Landschaftsplanes angeglichen. Demnach hat die rechnerische Herleitung der Grün- und Freiflächenversorgung für Cottbus gezeigt, dass ein sehr großer Teil der Wohngebiete mit ausreichend Freiflächen versorgt ist. Lediglich Teile von Wohnsiedlungen werden als „unterversorgt“ bezeichnet. Oft befinden sich diese Teile der Wohnsiedlungen allerdings am Rand zu landwirtschaftlichen Flächen oder Waldgebieten, sodass eine reale Unterversorgung mit Grün- und Freiflächen ausgeschlossen werden kann. Die Grün- und Freiflächenversorgung der Stadtteile ist keine originäre Aufgabe des Landschaftsplanes, sondern erfolgt auf der Ebene der sektoralen Bereichsentwicklung. Die Aufnahme von Bauflächen in den FNP bedeutet, dass im Zuge der nachrangigen Planungen neben den Gebäuden sowohl Spielplätze als auch erholungswirksame Grün- und Freiflächen vorzusehen sind. Insgesamt gesehen, ist Cottbus eine grüne Stadt mit ausreichender Freiflächenversorgung.

Der Viehmarkt ist derzeit eine teilversiegelte Brachfläche, die temporär für Veranstaltungen und als Parkplatz genutzt wird. Der Viehmarkt ist keine klassische Grün- und Freifläche. Perspektivisch soll der Viehmarkt im Zuge der Innenentwicklung baulich genutzt werden. Dabei wird die Ausgestaltung des dort neu zu schaffenden wohnungsnahen Grünraumes entsprechend berücksichtigt. Im Rahmen etwaiger Bebauungsplanverfahren, ggf. eines städtebaulichen Wettbewerbs oder auch auf Ebene der einzelnen Baugenehmigungen werden dazu entsprechende Regelungen erfolgen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-17 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

Umwandlung von natürlichen Böden in Kleingartenanlagen

Grundsätzlich befürworten wir die Schaffung von Grünräumen in der Stadt. Jedoch ist die Umwandlung von Wald-/Forst-, Landwirtschaftsflächen und Grünland in Kleingartenanlagen eine Verschlechterung des ökologischen Potenzials der Flächen. Das kritisieren wir. Kleingartenanlagen sind zwar nur geringfügig bebaut und meist strukturreich bepflanzt, doch der gesamtgesellschaftliche Nutzen und das ökologische Potenzial einer landwirtschaftlichen Fläche sowie einer Waldfläche ist bedeutsam. Dieses Potenzial wird durch die baulichen Infrastrukturen, anthropogene Überprägung und Einfriedung zerstört. Das Gebiet stellt eine Vorstufe dar für eine spätere Bebauung ("Nachverdichtung"). Paragraph 1a des Baugesetzbuches sagt: "Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden \[...\]."

Die Umwandlung von Wald oder landwirtschaftlich genutzten Flächen in anthropogen geprägte Räume (Kleingartenanlagen) halten wir für nicht notwendig und sogar kontraproduktiv im Kontext des Klimaschutzes und Schwundes an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Im Sinne des Klimaschutz sollten landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen stattdessen ökologisch bewirtschaftet werden.

Räumlicher Bezug: DI Gr 9, ME Gr 3, WI Gr 2, ST Gr 3

Begründung der Abwägungsentscheidung:

In der Karte 3, Grün- und Freiflächen und der Karte 1, Übersicht der Planflächen zum Umweltbericht des FNPs sind die Planungen aufgeführt. Es handelt sich um 7 Standorte:

DI Gr 9 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Frischwiesen/ Frischweiden)

ME Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

SM Gr 1 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Grünlandbrache frischer Standorte)

SP Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche)

SP Gr 5 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Grünlandbrachen frischer Standorte und Vorwald)

ST Gr 3 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: überwiegend Acker)

WI Gr 2 (aktuelle Nutzung/ Biotoptypen: Acker)

Von der Darstellung von SP GR 3 und SP GR 5 als KGA-Ersatzstandorte wird im 02. FNP-Entwurf Abstand genommen.

Ein anthropogen gekennzeichnete, landwirtschaftlich genutzter Boden wird häufig durch Winderosion, agrochemische Hilfsstoffe (Kunstdünger, Pflanzenschutzmittel) und schweres Gerät (Bodenverdichtung) beeinträchtigt. Dieser wird aus der permanenten Umbruchsnutzung genommen und einer wesentlich schonenderen Bodennutzung mit Einzelbearbeitung für Kleingärtner überführt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1156-18 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Es ist keine Abwägung erforderlich.)
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Grüne Erholungsräume rund um CTK-Campus

Die Ausweisung von Baugebieten im Umfeld des Carl-Thiem-Klinikum verringert das Angebot an Erholungsräumen für die Pausen zahlreicher Mitarbeiter:innen der Klinik. In Betrachtung der angestrebten Bautätigkeiten des Carl-Thiem- Klinikums (CTK) in Bezug auf das entstehende Innovationszentrum Universitätsmedizin Cottbus (IUC) werden sich die frei- und naturnahen Räume auf dem Gelände des CTK's drastisch reduzieren. Mit der Ausweisung der sich in direkter Umgebung befindlichen Flächen als Wohnbauflächen entlang des Prior- Grabens wird es zu einer verstärkten Versiegelung und Privatisierung kliniknaher Erholungsräume kommen. Die Relevanz von naturnahen Räumen in der medizinischen Praxis hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Kliniknahe Grünräume bieten nicht nur eine ästhetisch Ansprechende Umgebung, sondern leisten nachweislich einen enormen Beitrag zur psychische und physische Gesundheit und können sich Unterstützend auf den Genesungsprozess auswirken. Studien haben gezeigt, dass Patienten, die Zugang zu naturnahen Freiräumen haben, oft kürzere Krankenhausaufenthalte haben und weniger Komplikationen erleiden. Die Bedeutung von Freiräumen in der Natur erstreckt sich auch auf das medizinische Personal. Ärzte, Pflegepersonal und weitere Mitarbeiter:innen im Gesundheitswesen stehen oft unter großem Stress und Belastungen. Attraktive Grünräume in unmittelbarer Umgebung des Klinikums bieten den Fachkräften die Möglichkeit, sich in ihren Pausen zu erholen. Der Aufenthalt in der Natur kann maßgeblich zur Pflege der psychischen Gesundheit beitragen, was sich letztlich positiv auf die Qualität der Patientenversorgung auswirkt. Dies wird auch den künftigen Studierenden in Anbetracht ihrer akademischen Leistungsfähigkeit zugutekommen. Die Integration von naturnahen Freiräumen in direkter räumlicher Korrelation zu medizinischer Einrichtung und das Herrichten von niederschwelligen Angeboten zur körperlichen Aktivität entlang des Prior- Grabens können Akteure im Gesundheitswesen in einer ganzheitliche Gesundheitsversorgung unterstützen und gleichzeitig präventive Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen Gesundheit ergreifen. Die Etablierung einer gemeinwohlorientierten und öffentlichen Nutzung der Flächen am Prior- Graben ist ein wichtiger Baustein zu einer gerechten und inklusiven Stadtentwicklung und für uns unerlässlich.

Räumlicher Bezug: SV W2

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXX XXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Neugründung der Medizinischen Universität Lausitz – Carl-Thiem ist eines der zentralen Strukturwandelprojekte der Lausitz. Es sichert die zukünftige medizinische Versorgung und Daseinsvorsorge in der Region. Mit der Entwicklung des Campus am Standort des bisherigen Klinikums wird natürlich auch eine gewisse Verdichtung der baulichen Strukturen einhergehen. Dies erfolgt jedoch auch über die Konversion von bereits versiegelten Flächen (bspw. Parkplätzen). Im Arbeitsstand des Rahmenplans des MUL-CT werden zudem Grün- und Freiflächen als fester Bestandteil der Planung verstanden. Demnach sollen zwei großzügige Grünanlagen – der nördlich gelegene Patientengarten und der südlich gelegene studentische Campus – als Erholungsflächen für Patientinnen und Patienten, Angehörige, Mitarbeitende sowie Studierende und Lernende entwickelt werden. Weiterhin sind zwei

Grünachsen mit einer Nord-Süd Ausrichtung innerhalb des Gebietes geplant. Die neu geplanten Gebäude sollen überwiegend mit einer Dach- und teilweise mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Klinik" im FNP ermöglicht die Entwicklung dieser Grünflächen. Die qualitative Ausgestaltung von Grünflächen ist jedoch kein Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanung.

Die Entwicklung einer Wohnbaufläche entlang der Welzower Straße wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans städtebaulich geregelt. Zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. S/58/130 "Wohngebiet Welzower Straße" (Spremlberger Vorstadt), sowie zur parallelen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, wurde am 31.05.2023 ein Aufstellungsbeschluss von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die öffentliche Durchgängigkeit vom Klinikum zur Priorgraben bzw. den Sachsendorfer Wiesen wird im Bebauungsplan festgesetzt und damit gesichert. Die Verfahren laufen entsprechend unabhängig von der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen zu berücksichtigen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1157-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Hinweise und Anregungen zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

gern möchte ich folgende Hinweise bzw. Anregungen vorbringen:

Im Zuge des Strukturwandels in der Lausitz werden zahlreiche Fachkräfte in Cottbus benötigt, so u. a. im künftigen Universitätsklinikum Lausitz – Thiem. Diese Fachkräfte möchten Wohnraum, allerdings nicht nur im mehrgeschossigen Wohnungsbau. Mit Sicherheit begleitet die Stadt Cottbus eine Vielzahl Bebauungsplanverfahren, um planungsrechtliche Voraussetzungen für den Wohnungsbau, gleich ob Mehrgeschosser oder Einfamilienhäuser, zu schaffen. Bedauerlicherweise gestalten sich diese Verfahren in Cottbus sehr langwierig. Um eine schnellere Bebaubarkeit mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen, sollten verstärkt Flächen genutzt werden, wo ein relativ kurzfristiges Bauen nach § 34 BauGB möglich ist.

Insofern wird u.a. angeregt in der Gemarkung Brunschwig, Flur 68, Flurstück 109 tlw., westlich der Nordparkstraße, genau gegenüber der Einfamilienhausbebauung Nordparkstraße 27A bis 28B, die Fläche nicht als Waldfläche, sondern als Wohnbaufläche auszuweisen. Eine Ausweisung als Waldfläche ist entbehrlich, da sich auf den westlich angrenzenden Gewerblichen Bauflächen ausschließlich nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt haben. Diese Firmen sind frei von Emissionen und Immissionen. Im Übrigen ist in der Realität auf dem in Rede stehenden Teilflurstück 109 ausschließlich geringer Wildwuchs vorhanden und kein Wald.

Die besagte Fläche befindet sich an einer sehr gut ausgebauten asphaltierten Straße mit Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal und sogar einem Geh- und Radweg. Zudem steht die Fläche noch im Eigentum der Kommune. Das Flurstück 109 tlw. könnte für Einfamilienhausbebauung nach § 34 BauGB zeitnah genutzt werden.

Des Weiteren rege ich an in der Bautzener Straße, Gemarkung Spremberger Vorstadt, Flur 124, Flurstück 89, die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen. Auch hier befindet sich östlich der Bautzener Straße eine Wohnbebauung (Hausnummern 67 bis 72). Die Flächen wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst. Der vorhandene Gargenkomplex aus DDR Zeiten auf dem Flurstück 89 stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar wie im Übrigen alle DDR Garagenkomplexe. Eine relativ zeitnahe Einfamilienhausbebauung nach § 34 BauGB könnte realisiert werden. Alle Medien liegen an der befestigten Bautzener Straße an.

Herzlichen Dank, dass diese Hinweise und Anregungen im Zuge der Abwägung gewertet werden.

Mit freundlichem Gruß

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX XX

03044 Cottbus

XXXXXXXXXXXXXX

Tel.: XXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das betreffende Grundstück ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Siedlung Nord I", wo die Fläche als Grünfläche festgesetzt worden ist. Der B-Plan ist seit 1992 rechtskräftig. Das Areal war vor der baulichen Entwicklung bewaldet. Die Fläche ist laut Landeswaldkartierung als Wald klassifiziert. Der B-Plan verfolgt die Zielstellung "Gewerbe im Park", wo die verbliebene Waldfläche zum Einen als Abstandsfläche zwischen Gewerbe und Wohnen und zum Anderen als Fläche zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft fungiert.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es keine Befreiungen bzw. Änderungen zur Umnutzung dieser Fläche geben, da der Immissionskonflikt zwischen den benachbarten Nutzungen damit verschärft werden würde. Deshalb bleibt die Darstellung als Fläche für Wald erhalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1157-02 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Des Weiteren rege ich an in der Bautzener Straße, Gemarkung Spremberger Vorstadt, Flur 124, Flurstück 89, die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen. Auch hier befindet sich östlich der Bautzener Straße eine Wohnbebauung (Hausnummern 67 bis 72. Die Flächen wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst. Der vorhandene Gargenkomplex aus DDR Zeiten auf dem Flurstück 89 stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar wie im Übrigen alle DDR Garagenkomplexe. Eine relativ zeitnahe Einfamilienhausbebauung nach § 34 BauGB könnte realisiert werden. Alle Medien liegen an der befestigten Bautzener Straße an.

Herzlichen Dank, dass diese Hinweise und Anregungen im Zuge der Abwägung gewertet werden.

Mit freundlichem Gruß

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX XX

03044 Cottbus

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tel.: XXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Bei diesem Standort handelt es sich um bauliche Anlagen im Außenbereich, welche nach Nutzungsaufgabe wieder zurück zu bauen sind. Die Darstellung im Flächennutzungsplan-Entwurf als Fläche für Wald zeigt die beabsichtigte Nachnutzung nach erfolgtem Rückbau auf. Die Umnutzung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1158-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrter Herr XXXXX,

ich hatte eben wegen einer Empfangsbestätigung meines Einspruchs zum Flächennutzungsplan angerufen und will hiermit nun zur Sicherheit noch einmal meine damalige Mail an die im Internet für diesen Zweck angegebene Adresse weiterleiten. Außerdem will ich ergänzen, dass nicht nur die Feuerwehr den betreffenden Weg nutzt. Am letzten Freitag, den 1. März fuhr auch ein großer LKW mit Tank zur Abwasserentsorgung über den betreffenden Damm neben meinem Grundstück. Wenn dieser Weg für die Entsorgung von Abwasser genutzt wird, sollte man auch zum Löschen eines Hauses diesen Weg nutzen können.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXX

Sehr geehrter Herr XXXXX,

Hiermit erhebe ich Einspruch zum Entwurf des Flächennutzungsplans in Kiekebusch Flur1 Flurstück 2039. Der neue Plan sieht vor, dass mein Grundstück nicht als Bauland, sondern als Agrarland eingestuft werden soll. Alle umgebenen Grundstücke gelten als Bauland - nur meines nicht. Ich hörte von Ihrer Kollegin, dass ein Grund dieser Einordnung gewesen sei, dass die Feuerwehr mein Grundstück nicht gut erreichen könne, aber direkt neben meinem Haus verläuft eine Straße, die von Anwohnern regelmäßig und sogar von der Feuerwehr mit schwerem Gerät hin- und wieder genutzt wird. Ich halte die Einordnung für unverhältnismäßig, wenn die Feuerwehr diesen Weg noch ohne Not nutzt und fordere Sie deshalb auf auch mein Grundstück zukünftig als Bauland einzustufen. Bitte bestätigen Sie den Erhalt und die Gültigkeit meines Einspruchs und informieren mich über weitere Schritte.

Anbei, als Beweis meiner Aussage, Fotos von der Feuerwehr vom 14.05.2023 auf dem betreffenden Weg, der offiziell nicht befahren werden soll. Es hat viele weitere Ereignisse gegeben, aber nur dieses Mal hab ich rechtzeitig fotografiert.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXX

Adresse des Grundstücks: Madlower Straße XXX, Flur1 Flurstück 2039

XXXXXXXXXXXX

Design, Innovation, Nachhaltigkeit #gerneperDU

mobil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mail XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Nachtrag vom 20.03.2024:

Liebes Team Flächennutzungsplan,

Ich will einen Nachtrag zu meinem Widerspruch machen. Mein Cousin Manfred König, der früher im Besitz der Nachbargrundstücks 2040 war, sagte mir, dass aufgrund der Zufahrtmöglichkeiten für die Feuerwehr auf seinem Grundstück ein Wegerecht ins Grundbuch eingetragen wurde, das 4 Meter Durchfahrtsbreite gewährt. Das Argument, dass mein Grundstück wegen der Feuerwehrezufahrt nicht als Bauland ausgezeichnet wird, ist also doppelt hinfällig, weil diese sogar von zwei Seiten herankommen würde. Wären Sie so nett mir den Empfang dieses Nachtrags zu bestätigen?

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXX

—

XXXXXXXXXXXX

Design, Innovation, Nachhaltigkeit #gerneperDU

mobil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mail XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Darstellungen im FNP sind nicht relevant für die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Darstellungstiefe des FNP ist nicht parzellen- oder grundstücksscharf; Die Darstellungen von Bauflächen im FNP regeln daher auch nicht, ob auf diesen Flächen tatsächlich gebaut werden darf.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1159-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

- Gemarkung Brunschwig / Flur 045 / Jamlitzer Straße
- Erhaltung langfristig und Nutzung der vorhandenen Garagen.
- Solaranlagen auf unseren Garagendächern installieren. (Genaue Projektbeschreibung im Anhang.)
- Nutzung der Garagendächer für Solaranlagen.
- Werterhaltung und Instandsetzung der Garagen.
- Sicherung der Ordnung im Garagenkomplex.
- Sachgerechte Nutzung der Garagen nach der Brandenburgischen Garagenverordnung.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll.

Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb der Flächennutzungsplanung ausgehen kann.

Der Umgang mit den Garagen regelt sich nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen aufgrund bestehender Eigentums-/Pachtverhältnisse. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund von Bedarfsanforderungen seitens des jeweiligen Grundstückseigentümers. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann.

Im Bereich der Jamlitzer Straße wurde bereits am 30.09.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. W,N/40,38/117 „Sondergebiet Forschung und Entwicklung“ Teilbereich 2 gefasst. Dieser beinhaltet auch die Flächen dieses Garagenkomplexes. Dieser Beschluss wurde am 24.10.2020 im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebuz bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Ansiedlungen von Einrichtungen im Rahmen des Strukturwandels, die Erweiterung der BTU Cottbus-Senftenberg und der Polizeidirektion Süd zu schaffen. Die Darstellungen in der 2. FNP-Entwurfssfassung werden entsprechend der aktualisierten Entwicklungsziele angepasst.

Ob Solaranlagen auf den Garagendächern installiert werden können, richtet sich nach dem jeweiligen Eigentums-/Pachtverhältnis. Pachtgaragen bedürfen i. d. R. der Zustimmung des Grundeigentümers, um z. B. eine Solaranlage auf den Dächern errichten zu können. Die Grundstückseigentümer werden keine Zustimmung erteilen für bauliche Veränderungen und Erweiterungen für Garagen, welche einer anderen Nutzungsbestimmung zugeführt werden könnten. Insofern obliegt es in jedem Fall den

Grundeigentümern darüber zu entscheiden, ob die Garagen erhalten bleiben sollen und ob in diesem Fall auch Solaranlagen auf den Dächern errichtet werden können. Die Thematik stellt somit keinen Belang der Flächennutzungsplanung dar.

Der Flächennutzungsplan gibt im Übrigen keine Aussagen darüber, ob Garagen zurück gebaut werden oder erhalten bleiben sollen. Der Grad der Werterhaltung und Instandsetzung der Garagen hängt in jedem Fall von der Attraktivität des Garagenstandortes und den jeweiligen Pachtbedingungen ab. Solange die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung eines Garagenstandortes nicht vorliegen (z. B. über eine Baugenehmigung oder einen rechtskräftigen Bebauungsplan), solange ist von einem Bestandsschutz und unveränderter Rechtslage im täglichen Umgang mit den Garagen auszugehen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1160-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Gemarkung Brunschwig / Flur 040 / Dahlitzer Straße X

- Erhaltung und Nutzung bestehender Gebäude
- Errichten und betreiben von Solaranlagen auf Garagendächern

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Garagen sind im FNP keine eigene Nutzungskategorie und werden deshalb auch nicht gesondert dargestellt. Sie sind den jeweiligen Bauflächen zugeordnet, wie beispielsweise Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen. Nach § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Stellplätze und Garagen grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig. Die Darstellung von Bauflächen auf Garagenstandorten im FNP bedeutet also nicht zwangsläufig eine Überplanung der Garagen mit einer anderen Nutzungsart. Der FNP regelt grundsätzlich nicht, ob Garagenkomplexe zurückgebaut werden und wann. Er gibt aber Auskunft darüber, welche Nutzung erfolgen soll, wenn die bisherige Bestandsnutzung aufgegeben werden soll.

Auch im bislang bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden keine Garagenkomplexe gesondert dargestellt, so dass man hierbei nicht von einer Änderung der Planungsaussage innerhalb der Flächennutzungsplanung ausgehen kann. Der Umgang mit den Garagen regelt sich nach den jeweils vorliegenden vertraglichen Bedingungen. So sind z. B. Änderungen des Pachtverhältnisses nie ausgeschlossen, erfolgen aber in der Regel durch eine gezielte Umnutzung aufgrund anderweitiger Bedarfsanforderungen von Bauflächen. Diese Umnutzung erfordert bei großen Garagenkomplexen regelmäßig einen Bebauungsplan, welcher ein ähnliches Beteiligungsverfahren wie der Flächennutzungsplan durchläuft, zu dem man sich dann ebenfalls einbringen kann.

Im Bereich der Dahlitzer Straße ist mit Bekanntmachung vom 21.06.2025 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chóseebuz „Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóseebuz“ rechtswirksam geworden. Diese Änderung stellt den Garagenkomplex Dahlitzer Straße als gemischte Baufläche dar. Mit Beschluss der 3. Änderung des B-Plans "Technologie- und Innovationspark Cottbus/Chóseebuz" wird der Bereich als ein Teil des Kerngebietes des Lausitz Science Park (LSP) betrachtet. Im Rahmen der Gestaltung des Strukturwandels avancierte die Idee der Etablierung eines innovativen Wissenschafts- und Forschungsparks analog erfolgreicher Vorbilder, wie bspw. Berlin/Adlershof, zu einem der Schlüsselprojekte für Cottbus/Chóseebuz. Die strategische Neuausrichtung und die neuen respektive geänderten Planungsziele für das TIP-Gelände stellen nunmehr vornehmlich auf die Bereitstellung von Flächen für wissenschafts-, innovations- sowie technologieorientierte Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und nicht mehr für emissionsintensive Industrie- und Gewerbeansiedlungen ab.

Der Flächennutzungsplan trifft generell zu PV-Anlagen auf den Dächern keine Aussagen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1161-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Cottbus einschließlich der zugehörigen Begründung in der Fassung vom 30.06.2023

hier: Widerspruch gegen die geplante Änderung von seit 30 Jahren als Mischgebiet (MI) deklarierten Flächen Am Gewerbepark in Gallinchen als Allgemeines Wohngebiet (WA)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der geplanten Änderung des FNP für den Ortsteil Gallinchen wird wie nachfolgend argumentiert insbesondere für den Bereich der Straße „Am Gewerbepark“ widersprochen. Bereits im Baugrundgutachten für das Wohnhaus Am Gewerbepark 7 aus dem Jahr 1994 ist ausgeführt, dass es sich in diesem Bereich laut Flächennutzungsplan um eine Bebauung in einem Mischgebiet MI handelt (siehe Anhang 1) und die damit verbundenen Widrigkeiten seitdem zu dulden sind.

Seit der Gemeindeneugliederung im Land Brandenburg, welche mit den Kommunalwahlen am 26.10.2003 wirksam wurde, gehört die ehemalige Gemeinde Gallinchen zur Stadt Cottbus. Gemäß § 204 (2) BauGB wurde der rechtswirksame FNP Gallinchen vom 25.07.2003 für die Bauleitplanung der neuen Gebietsgrenzen der Stadt Cottbus übernommen (siehe Anhang 2). Dieser FNP ist bis heute gültig!

In den vergangenen 30 Jahren wurden im Bereich Am Gewerbepark und Umfeld weitere Gewerbe angesiedelt. Im Bezug zum heutigen Feststellungszeitpunkt sind im Umkreis von ± 600 m inzwischen mindestens 64 Gewerbe und Einrichtungen in die Wohnbebauung eingemischt.

Das rechtfertigt nicht, laut Entwurf Flächennutzungsplan vom 30.06.2023 (siehe Anhang 3), die Bebauung an der Durchgangsstraße Am Gewerbepark als Wohngebiet WG bzw. WA umzudeklariieren. Eine willkürliche Umdeklarierung von klar definierten Bestandsflächen ist nicht Gegenstand der Erstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen.

Das hier zu bewertende Grundstück Am Gewerbepark 7 liegt direkt an der zuführenden Durchgangsstraße „Am Gewerbepark“ in Gallinchen. Hier findet zu verschiedenen Zeiten ein sehr reger PKW-, LKW- und Schwerlast-Verkehr statt. Die Großfahrzeuge (Krane, Logistikfahrzeuge, Erd-/Bauschutt-/Beton-/Abfall-Transporte, usw.) werden von den ansässigen Firmen im Mischgebiet MI benutzt und zu Ver- und Entsorgungsfahrten zu und von den Firmen. Eine überhöhte Lärm- und Staubbelastung beeinträchtigt bei zunehmendem trockenem Klima die Wohnqualität erheblich.

Wir wurden vor vollendete Tatsachen gestellt, als eine Abwasserleitung zum Einkaufscenter durch die Gärten der Immobilien gebaut wurde und betrieben wird. Mitten auf dem bebauten Grundstück Am Gewerbepark 7 befindet sich einer der Abwasserkontrollschächte großen Durchmessers. Dieses Abwassersystem ist seitdem mit einer unerträglichen Geruchsbelastung verbunden.

Vorlaufende Sachverhalte zum Bereich Am Gewerbepark lassen in keiner Weise, auch in Zukunft nicht, auf ein WA schließen. Nachfolgend möchte ich auf die Definition Mischgebiet (MI) verweisen:

Mischgebiet ist im deutschen Bauplanungsrecht ein Baugebiet, welches nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dient. In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die

Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung. Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten optisch dominieren, es dürfen aber Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein. Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Geltungsbereich und damit auch in den Teilbereichen, in denen gewerbliche Nutzungen überwiegen.

Allgemein zulässig sind im Mischgebiet:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Das gilt auch für Gebiete, die bereits bebaut sind oder in anderer Weise konkret genutzt werden. Nicht erforderlich sind Bauleitpläne oder Festsetzungen ohne positive Planungskonzeption im Sinne eines groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriffs. Das gilt etwa für Festsetzungen die nicht dem „wahren“ Willen der Gemeinde entsprechen, weil sie in ihrer eigentlichen gleichsam positiven Zielsetzung nicht gewollt und erforderlich sind. Insoweit setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine strikt bindende Schranke, die grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung oder einzelner Festsetzungen, nicht aber Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung; dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich \[Zitat: Wikipedia\],

Eine rechtswidrige Zuordnung als WA im betroffenen Bereich wurde übrigens bereits im „Bescheid über den Grundsteuerwert Hauptfeststellung auf den 01.01.2022“ vom 15.11.2022 sowie dem „Bescheid über den Steuermessbetrag Hauptveranlagung auf den 01.01.2023“ vom 15.11.2022 vorgenommen, obwohl der Stichtag für die Grundsteuerdatenerhebung auf den 01.01.2022 datiert war (siehe Anhang 4) und der Flächennutzungsplan vom 25.07.2003 noch volle Rechtswirksamkeit besaß.

Ich bitte um Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

Anhänge

- Anhang 1 : Auszug Baugrundgutachten für das Wohnhaus Am Gewerbepark 7 aus dem Jahr 1994
- Anhang 2 Ausschnitt aus dem rechtswirksame FNP OT Gallinchen vom 25.07.2003
- Anhang 3 Entwurf Flächennutzungsplan vom 30.06.2023 für Cottbus - Auszug für OT Gallinchen Stadtverwaltung Cottbus, Fachbereich Stadtentwicklung
- Anhang 4 Auszug Bodenrichtwerte 01.01.2022 OT Gallinchen

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Für seine Umsetzung stellt er auf einen längeren Zeitraum (hier 2040) sowie auf Prognosen innerhalb dieses Zeitraumes ab.

Der Flächennutzungsplan hat vorbereitenden Charakter gegenüber dem nachgeordneten Bebauungsplan, welcher erst verbindliches Baurecht schafft. Ein Merkmal für den lediglich

vorbereitenden Charakter des Flächennutzungsplanes kommt durch den mit seinen Darstellungen verbundenen Spielraum zum Ausdruck.

Die Darstellungen im FNP sind nicht relevant für die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Aber aus dem FNP sind grundsätzlich, sofern erforderlich, Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne abzuleiten (§ 8 Abs. 2 BauGB). Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen werden die Darstellungen des FNP durch rechtsverbindliche Festsetzungen konkretisiert.

Die Grundstücke zwischen der Straße Am Gewerbepark und der Ackerstraße befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend § 34 BauGB. Für Vorhaben, welche nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, hat der Flächennutzungsplan keine Relevanz, da der § 34 BauGB bereits hinreichende Vorgaben für die Zulässigkeit von Bauvorhaben enthält. In diesem Fall wird zur Einschätzung der Gebietskategorie der vorhandene Bestand zur Beurteilung herangezogen.

Durch die Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird lediglich das städtebauliche Ziel formuliert, im Falle einer B-Plan-Aufstellung zukünftig den gewerblichen Anteil zugunsten der Wohnnutzung zurück zu drängen. Solange kein B-Plan aufgestellt wird, verbleibt die bisherige Bestandsnutzung.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1162-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

„Nein zum Entwurf FNP 2024 der Stadt Cottbus zur Planfläche MA W1“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übergeben wir Ihnen unsere Stellungnahme und die Listen der Unterstützerunterschriften 1-84. Die Unterschriftensammlung erzielte 739 Unterstützerunterschriften.

Mit freundlichen Grüßen

im Namen der Bürgerinitiative

XXXXXXXXXXXXXXXXX B. XXXXXXXXX

Stellungnahme zum Entwurf FNP der Stadt Cottbus - Planfläche MA W1

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie auf der Website der Stadt Cottbus zu entnehmen ist, haben wir als Bürger die Möglichkeit unsere Einwände zu dem Entwurf des FNP zu äußern. Dies möchten wir zur Planfläche MA W1 tun:

Hochwasserschutz

In dem Entwurf des FNP der Stadt Cottbus wird das Gebiet als Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Es ist laut IPCC- Klimabericht 2023 immer öfter mit Hochwasserlagen zu rechnen, daher wäre es fatal in diesem Risikogebiet Wohn- bzw. Bauflächen zu schaffen.

Cottbus als Schwammstadt

Dieses Vorhaben steht konträr zu den Plänen der Stadtverwaltung, Cottbus zu einer Schwammstadt umzugestalten. Es würde eine natürliche relativ große Versickerungsfläche für teil- bzw. vollversiegelte Flächen geopfert werden.

Umweltaspekt

Bei der Fläche handelt es sich um Wiesen, die zusätzlich teilweise alten Baumbestand (u.a. Eichen) aufweisen. Die Wiesen werden von den Eigentümern nicht konventionell bewirtschaftet. D.h. konkret, dass die Wiesen erst nach der Blüte (z.B. Mohn, -Kornblumen) gemäht werden und somit eine naturnahe Umgebung für Insekten, Vögel, Säugetiere geschaffen wird (Nahrungsquellen, Lebensraum usw.). Ebenso ist diese Fläche als Verbindungsfläche ausgewiesen.

Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, wieso nach der ablehnenden Beurteilung durch FUGMANN JANOTTA PARTNER Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner die Stadt Cottbus an der Bauplanung festhält. Zusätzlich werden in dem Landschaftsplan der Stadt Cottbus (Entwurf 2024) genau diese Flächen lt. § 18 BbgNatSchAG als besonders schützenswert ausgewiesen.

Straßenanbindung

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch momentan nicht erschlossen. Dies ist nur mit einem sehr hohen Aufwand zu realisieren.

Priorstraße

Die Zufahrt über die Priorstraße würde einen Unfallschwerpunkt schaffen (Haltestellenbereich Straßenbahn Linie 3, Kreuzung Madlower Hauptstraße/Gelsenkirchener Allee). Weiterhin ist anzumerken, dass die Priorstraße auf der Seite der Madlower Hauptstraße keinen Straßencharakter hat, sondern den Charakter eines Feldweges.

Um diesen zu einer Straße zu ertüchtigen, müssten alle am Weg befindenden Erlen gefällt werden und der Priorgraben zusätzlich umgebaut (Spundwände o.ä.) werden.

Spreestraße/Ringstraße

Diese Straßen bieten auch keine geeigneten Zufahrten für das Planungsgebiet. Es würde zu einer Überlastung der Anwohnerstraßen kommen, da diese nie dafür ausgelegt wurden. Zusätzlich würde sich aufgrund der erhöhten Frequenz an Fahrzeugen zwei erhebliche Unfallschwerpunkte (Haltestellenbereich Straßenbahn Linie 3, Kreuzung Madlower Hauptstraße/Ärztelände & Haltestellenbereich Straßenbahn Linie 3, Kreuzung Madlower Hauptstraße/Ringstraße) ergeben. Zusätzlich ist zu erwähnen, dass die Straßenbahn im Kreuzungsbereich Spreestraße ihr Gleisbett verlässt und teilweise entgegengesetzt der Fahrtrichtung fährt.

****Alte Poststraße****

Diese Straße biete keine geeignete Zufahrt für das Planungsgebiet. Es würde zu einer Überlastung der Anwohnerstraße kommen, da diese von der Beschaffenheit (Kopfsteinpflaster, geringe Breite) der Straße und der geringen Traglast der Brücke (nur 2t Achslast) über dem Priorgraben nicht dafür ausgelegt ist. Zusätzlich würde sich aufgrund der erhöhten Frequenz an Fahrzeugen ein Unfallschwerpunkt schaffen (Straßenbahn Linie 3, Kreuzung Madlower Hauptstraße/Alte Poststraße).

Große Mühle/Madiower Schulstraße

Auch diese Zufahrt ist nicht darstellbar und wäre nur durch einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet verbunden.

Verkehr allgemein in Einzugsgebiet

Schon jetzt sind die Anwohner in diesem Gebiet überproportional durch den starken Verkehr auf der Madlower Hauptstraße extrem belastet. (Laut Landschaftsplan Stadt Cottbus 2024 eine Lärmbelastung von größer 77dB.) Ein weiterer Anstieg des Verkehrs ist deshalb nicht hinnehmbar. Da die Fertigstellung der Cottbusser Ostumfahrung sicherlich in den nächsten Jahren nicht zum Abschluss gebracht wird, ist dort nicht mit einer Entlastung zu rechnen.

Eine Zufahrt von der Madlower Hauptstraße zum Plangebiet ist aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht möglich. Vor der Bebauungsplanung müsste erst eine Verkehrs-Wegeplanung mit Bürgerbeteiligung und Zustimmung erfolgen.

Wasser-, Abwasser

Es ist keine Erschließung vorhanden, diese müsste erst für das Vorhaben erstellt werden. Zusätzlich ist hierzu anzumerken, dass lt. LWG die Abwasserleitungen im Wohngebiet Spree- & Ringstr. an den Kapazitätsgrenzen sind.

Medien: Fernwärme, Gas, Strom & Telefon-Internet

Es ist keine Erschließung vorhanden, diese müsste erst für das Vorhaben erstellt werden. Zusätzlich ist anzumerken, dass die Bundesregierung die Kommunen beauftragt hat, einen Plan für die nachhaltige Energieversorgung zu entwickeln. Aufgrund der Energiewende wäre es fatal ein neues Wohngebiet zu schaffen, obwohl an anderer Stelle im Stadtgebiet ein Fernwärmenetz vorhanden ist (ehemals WK 13).

Feuerwehr/Löschwasser

Es ist keine Erschließung vorhanden, diese müsste erst für das Vorhaben erstellt werden. Da aufgrund der immer trocken werdenden Sommer nicht ganzjährig davon ausgegangen werden kann, dass der Priorgraben an der Stelle als geeignete Löschwasserquelle fungiert. Das Thema mit der Zufahrt mit geeignetem Feuerwehrfahrzeug wurde in der Betrachtung der Zufahrtstraßen erwähnt.

Eigentum

Die Planungsfläche besteht aus mind. 28 Flurstücken, die alle in unterschiedlichen privaten Händen liegen. Wie möchte die Stadt hierzu einen gemeinsamen Konsens zwischen den Eigentümern finden?

Zusätzlich ist anzuführen, dass alle Flurstücke die Priorstraße/Feldweg beinhalten, d.h. der Feldweg/Priorstraße liegt im Eigentum von >20 Eigentümern.

Allgemeines

Es sollte geprüft werden inwieweit geeignetes Bauland im Bereich Madlow/Sachsendorf (z.B. Hegelstraße) zur Errichtung von Eigenheimen genutzt werden kann. Dort liegen bereits vielfach die erforderlichen Versorgungsmedien an. Weiterhin müsste geprüft werden, welche weiteren Grundstücke aufgrund der Abrisse der Plattenbauten aus der Bindungsfrist herausgefallen sind und somit als Bauland zur Verfügung stehen. Im Entwurf 2024 des Landschaftsplans sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Cottbus wird aus Sicht des Umweltschutzes die Bebauung nicht empfohlen.

Wie in den o.g. Punkten aufgezeigt, möchten wir auf die überproportionale Belastung der Stadtkasse, bzw. der Steuerzahler (Bürger) und der negativen Belastung der Umwelt bei diesem Planungsgebiet hinweisen und Sie bitten das Gebiet aus dem FNP zu entfernen.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerinitiative Nein zum Entwurf FNP der Stadt Cottbus - Planfläche MA W1

Ansprechpartner:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

03050 Cottbus/Madlow

B. XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

03050 Cottbus/Madlow

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Um die Flächenbedarfe für den Wohnungsbau im ersten Flächennutzungsplan-Entwurf (FNP) absichern zu können, welche aus einem Bevölkerungswachstum auf 115.000 Einwohner resultierte (Bevölkerungsprognose der Stadt Cottbus von 2017), wurden u. a. bereits im Umweltbericht besonders kritisch bewertete Standorte in die Flächennutzungsplanung mit aufgenommen. Bei der Herausarbeitung der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in Verbindung mit Zielkonflikten zwischen den Belangen der Stadtentwicklung und Belangen von Natur und Landschaft wurden bereits Planflächen mit baulichen Vorhaben herausgefiltert, die bei hohem Konfliktpotenzial einer gesonderten Einzelbetrachtung unterzogen wurden (vgl. Kap.5.4 Umweltbericht). Im Umweltbericht wurde diese Fläche bereits als „Dissensfläche“ eingestuft. Dissensflächen sind einzelne Planflächen mit einem sehr hohen Konfliktpotenzial.

Mit der in 2024 erfolgten Bevölkerungsvorausberechnung muss aktuell davon ausgegangen werden, dass weniger Wohnbauflächen benötigt werden. Es ist von einem verminderten Bedarf von ca. 4.400 Einwohner auszugehen.

Aufgrund dessen wurden alle Flächenpotenziale nochmals auf den Prüfstand gestellt, vor allem die, welche bereits im Vorfeld als kritisch betrachtet wurden.

Da die potenzielle Wohnbaufläche in Madlow/Módleĵ zu diesen kritischen Flächen gehört, wurde auch die-se Fläche nochmals auf ihre Notwendigkeit überprüft. Wertgebend und gegenüber einer baulichen Nutzung empfindliche Parameter sind hierbei: Grünlandstandort, standorttypische Gehölzsäume an Gewässern (§ 30- Biotop), Böden feuchter Standorte mit Vega-Gley, Moor- und Auenböden, geringe Grundwasserflurabstände, Kaltluftentstehungsgebiet, Teilgebiet des Spreeauenraumes mit hohem

Landschaftsbildwert und guter Erholungseignung. Die Fläche wird aufgrund der räumlichen Lage im HW-Risikogebiet HQextrem, der Retentionsfunktion sowie durch die von einer Bebauung potenziell hervorgerufenen kumulativen Effekte als nicht konsensfähig eingestuft. Landesplanerisch befindet sich das Plangebiet innerhalb der Gebietskulisse des Freiraumverbundes als flächen-bezogene Festsetzung nach Festlegungskarte des LEP HR. Es besteht daher auch ein Zielwiderspruch zu Ziel Z 6.2 LEP HR.

Zudem hat die Darstellung der potenziellen Wohnbaufläche im 1. FNP-Entwurf zu großem Widerstand in der Bevölkerung wie auch bei verschiedenen Trägern öffentlicher Belange geführt.

Aus diesen vielfältigen Gründen wird im 2. FNP-Entwurf auf die Darstellung einer Wohnbaufläche verzichtet und die Fläche wieder dem Bestand entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1163-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks am Birkenhain X (Flur 5, Flurstück 342) musste ich leider feststellen, dass nur der bereits bebaute Anteil meines Flurstücks als mögliche Wohnbebauung ausgewiesen ist. Während bei allen anderen auf der nördlichen Seite der Straße Am Birkenhain liegenden Grundstücke eine Bebauung bis zur hinteren Flurstücksgrenze ausgewiesen ist, endet diese Möglichkeit an meinem Grundstück. Aus meiner Sicht gibt es keine objektiven Gründe, weshalb diese Einschränkung für die letzten 3 Grundstücke gelten soll. Allein die Tatsache, dass es sich hier derzeit um eine Waldfläche handelt, überzeugt mich nicht. Gerade in unserem Ortsteil wurden in den vergangenen Jahren doch sehr große Waldflächen einer Bebauung geopfert. Auch nach dem jetzt vorliegenden Entwurf sind recht großzügig weitere Waldflächen für eine Wohnbebauung, vorgesehen. Dies gilt insbesondere auch für meine Wohngegend. Deshalb gehe ich davon aus, dass es kein Problem sein dürfte, den geringen Anteil Wald auf meinem Flurstück 342 als Wohnbebauung auszuweisen. Ich möchte Sie bitten, sich den Sachverhalt noch einmal anzusehen und den Entwurf des Flächennutzungsplanes entsprechend anzupassen. Zum besseren Verständnis füge ich die Kopie eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster bei. In diesem habe ich mein konkretes Anliegen noch einmal gekennzeichnet.

Ich hoffe sehr, dass sie meinem Antrag stattgeben können, zumal in der Nachbarschaft auf einigen Grundstücken eine Bebauung an der hinteren Grundstücksgrenze schon vollzogen wurde. Meine diesbezüglichen Bemühungen sind vor allem darauf ausgerichtet, dass für Mitglieder meiner Familie die Voraussetzung geschaffen wird, künftig ggf. auch auf dem eigenen vorhandenen Grundstück zu bauen. Da der Flächennutzungsplan nach Verabschiedung doch für einen sehr langen Zeitraum rechtswirksam ist, ist m. E. eine diesbezügliche Betrachtung bereits jetzt erforderlich. Unabhängig von meinem persönlichen Anliegen nachfolgend noch einige allgemeine Anmerkungen. Soweit ich das einschätzen kann, enthält der Entwurf des Flächennutzungsplanes für unseren Ortsteil zum großen Teil eine Bebauung von vorhandenen Straßen zu Lasten von Waldflächen, wie es in den vergangenen Jahren auch schon vollzogen wurde. Das mag aus Gründen der Erschließungskosten durchaus Sinn machen, wirkt sich auf die Wohnqualität der Bürger oft sehr negativ aus. Viele haben sich teure Grundstücke an Waldrandlage gekauft und sich auf die Aussage, Wald bleibt in Sielow erhalten, verlassen. Auch Alt-Sielowern wurde mit dieser Verfahrensweise ihre Waldrandlage und damit auch der Abstand zu Nachbargrundstücken genommen. Sicher sind auch Veränderungen notwendig und Einschnitte nicht immer vermeidbar. Ich kann aber nicht nachvollziehen, weshalb die aus meiner Sicht gemachten Fehler fortgeführt werden, obwohl es andere Möglichkeiten gibt. Durch die Initiative des Ortsbeirats wird die Möglichkeiten einer Bebauung von Freiflächen verhindert und gleichzeitig die weitere Abholzung von Waldflächen akzeptiert.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Alten Spreewaldbahnhof". Der rechtskräftige Bebauungsplan der Gemeinde Sielow aus dem Jahr 1993, sah ursprünglich die Entwicklung von 300 bis 400 Wohneinheiten vor. Am 28.04.2021 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet.

Ziel ist die Reduzierung der dortigen Wohnbaupotentiale zugunsten einer ortsbildverträglichen Entwicklung.

Der hintere Grundstücksbestandteil des Flurstückes 342 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht für eine Bebauung festgesetzt worden. Nur straßenbegleitend ist demnach entlang der Straße Am Birkenhain die Errichtung von Einzelhäusern zulässig, Der hintere Grundstücksteil ist zudem als Wald laut Landeswaldgesetz zu betrachten. Bis neue Festsetzungen aus dem Bebauungsplanverfahren "01. Änderung - Am Alten Spreewaldbahnhof" vorliegen, wird im 02. FNP-Entwurf die Darstellung der Wohnbaufläche im benannten Flurstück zunächst unverändert beibehalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1164-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan Stadt Cottbus

Sehr geehrte Damen und Herren des Fachbereichs,

in Vertretung der Unterzeichnenden (siehe Anlage) übergebe ich Ihnen unsere Stellungnahme sowie 13 Seiten mit insgesamt 132 Unterschriften. Für Informationen, Nachfragen bzw. weitere Formalitäten setzen Sie sich bitte mit mir in Verbindung, da ich als Ansprechpartner für die Unterzeichnenden fungiere.

Mit freundlichen Grüßen,

XXXXXXXXXXXX

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Frau XXXXXXX, liebe Anwohner des Wohngebiets ‚Am Birkenhain‘.

Wir wenden uns an Sie/Euch, da uns die Waldabholzung hinter den Grundstücken des äußeren Ahornrings beunruhigt, insbesondere deshalb, weil derzeit ein Entwurf für den Flächennutzungsplan (FNP) zur Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegt, der unsere Beunruhigung bestätigt. Wie Sie/Ihr anhand des Auszugs aus dem FNP-Entwurf sehen könnt, ist nicht nur straßenbegleitend an mehreren Stellen die Abholzung des Waldes geplant, der durch seine Lage in der Hauptwindrichtung unser gesamtes Wohngebiet mit Frischluft versorgt, Kühle und Schatten spendet, Schmutz aus der Luft filtert, uns vor Windböen schützt und somit für ein gutes Mikroklima am Waldrand und ein gutes Mesoklima im gesamten Wohngebiet sorgt. Da durch die Abholzung eines 10 m Streifens bereits „vollendete Tatsachen“ geschaffen wurden, ohne zuvor den Dialog mit den Anwohnern zu suchen, ist es umso wichtiger, den Wald an der Straße der Bodenreform, am Radweg und am Birkenhain/Sielower Weg zu erhalten, da zählt jeder Meter erhaltener Wald. Der Wald mindert zudem den Lärm vom Schießstand, er ist Nist- und Bruthabitat für den Milan, die Zauneidechse und Einstandsgebiet für Reh- und Damwild. Eine geplante Waldumwandlung zugunsten eines Mischgebietes nördlich der Straße der Bodenreform, sowie zur Schaffung von Wohngebieten am Gurken-Radweg und Am Birkenhain/Sielower Weg sowie hinter den Grundstücken des Ahornrings, lehnen wir deshalb grundsätzlich ab. Sie widerspricht auch dem Entwicklungskonzept des derzeit ebenfalls öffentlich ausliegenden Landschaftsplanes!

Für uns Bürger bedeutet dies einen erheblichen Verlust an Lebensqualität, der sich im Gebiet der großräumigen Grundwasserabsenkung durch den Braunkohlenbergbau noch krasser darstellt, als anderswo. Ein FNP, der den Klimaschutz gar nicht oder nur unterschwellig in der jetzigen Zeit berücksichtigt, wo das 1,5° Ziel bereits überschritten ist und eine Veränderung des Klimas für Jedermann deutlich wird, ist nicht viel Wert.

Weder der Landschaftsplan noch der FNP berücksichtigen lageabhängig die besondere klimatische Wirkung von direkt an Siedlungsgebiete angrenzende Waldflächen, was von mangelhaft aktualisierter Aufnahme zeugt. Neue Gegebenheiten wie eine Horstschutzzone oder die Hochdruckgasleitung finden keinerlei Beachtung!

Das sogenannte Klimaschutzkonzept der Stadt Cottbus ist nur auf die Reduktion von Treibhausgasemissionen ausgerichtet. Es nimmt keine lageabhängige Bewertung von Waldflächen und Gewässern für angrenzende Siedlungsgebiete vor. Der Landschaftsplanerische Teil fehlt dort völlig!!!

****DESHALB SIND WIR GEGEN:****

****1: Die Rodung von Wald zugunsten von Wohn- und Mischgebieten!****

****2: Die Schaffung eines zusätzlichen Freizeitgebietes!****

Ein Schießstand mit Bestandsschutz reicht!!! Dazu bedarf es auch keiner gesonderten Ausweisung eines Freizeitgebietes! Wir bemängeln die nicht parzellenscharfe Darstellung der Planungsabsichten im FNP! Der Erhalt des Grünstreifens zwischen Radweg und dem Mathäus-Riese-Weg als Waldfläche ist zu sichern, eine Bebauung lässt sich hier auch nicht sinnvoll einordnen!

Das geplante Wohngebiet „Am alten Spreewald-Bahnhof“ wäre bei einer Entwicklung des angrenzenden Waldbestandes ein ebenso vor den Folgen des Klimawandels geschütztes Wohngebiet! Mischgebiete sollten dort eingeordnet werden, wo schon eine Mischnutzung vorhanden ist!!

Überschrift der Unterschriftenliste:

Lasst/Lassen Sie nicht zu, dass ein ca. 40 - 50-jähriger Waldbestand abgeholzt wird, Wald der noch nicht einmal hiebsreif ist. Dieser Wald hat eine Schutzfunktion, die sich noch entwickelt und die besonders im Ländlichen Raum von Bedeutung ist.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Sonderbaufläche "Freizeit": Die bestehende Schießanlage ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Im 01. FNP-Entwurf wurde der Umgriff nochmals überprüft und anhand aktueller Kartengrundlagen neu abgegrenzt. Im Ergebnis wurde der Bestand der Schießanlage als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Sport" sogar verkleinert und mit der Spezifizierung "mit hohem Grünanteil" dargestellt. Eine Umwandlung oder gar Erweiterung dieser Anlage ist im FNP-Entwurf nicht vorgesehen.

Ahornring: Die Abholzung der angesprochenen Waldfläche entlang des Ahornringes erfolgte nur aus Sicherheitsgründen. Umstürzende Bäume können Schäden an bebauten Grundstücksbestandteilen verursachen, was der Waldeigentümer verhindern wollte. Die abgeholzten Flächen bleiben Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der Holzeinschlag am Wald, diene ausschließlich der Gefahrenabwendung bei Schneelast und anderen Unwetterlagen, und ist auch nicht 10 m breit. Eine Darstellung dieses Bereiches als Wohnbaufläche ist im FNP-Entwurf nicht vorgesehen.

Bauflächen Str. der Bodenreform/M.-Riese-Weg:

Es handelt sich hier Waldflächen mit teilweise geschützten Waldfunktionen "lokaler Klimaschutzwald". Im Einzelfall ist die Umwandlung von Waldflächen mit Zustimmung des Forstamtes möglich. Als forstrechtliche Einzelfallentscheidung wurde einer straßenbegleitenden Bauflächendarstellung zugestimmt. Daher werden die Flächen auch im 2. FNP-Entwurf weiterhin als Bauflächen dargestellt.

Baufläche Am Birkenhain Nord: Der Bereich nordwestlich der Straße am Birkenhain befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Alten Spreewaldbahnhof". Der Bebauungsplan, der Gemeinde Sielow aus dem Jahr 1993, sah ursprünglich die Entwicklung von 300 bis 400 Wohneinheiten vor. Am 28.04.2021 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chosebuz eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel war die Reduzierung der dortigen Wohnbaupotentiale zugunsten einer ortsbildverträglichen Entwicklung. Im Ergebnis wird im 02. FNP-Entwurf eine Wohnbaufläche an dieser Stelle dargestellt.

Baufläche Am Birkenhain Süd: Die Darstellung der Wohnbaufläche südlich der Straße Am Birkenhain wird in Abstimmung mit dem Ortsbeirat im 02. FNP-Entwurf ergänzt. Es handelt sich in jedem Fall nur um eine straßenbegleitende Bebauungsoption, für das ein Planerfordernis besteht. Im Bebauungsplan ist u.a. zu klären: 1. Straßenausbau Am Birkenhain ab Weidenweg 2. Lärmschutzwand in Richtung Schießanlage 3.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1165-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Entwurf FNP Stadt Cottbus

Betr: Entwurf des FNP der Stadt Cottbus -konkret zum Bereich Neuhausen Weg in Gallinchen

Sehr geehrte Fr XXXXXXX, sehr geehrte Damen und Herren,

bitte gestatten Sie mir, daß ich Sie persönlich anspreche ,da ich hoffe formal rechtlich sondern vielleicht auch mit einem Quäntchen Empathie beurteilt werden kann. Aktuell liegt der Entwurf des FNP der Stadt Cottbus aus und ich nutze die Gelegenheit zu einer Stellungnahme im Rahmen der Frist.

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Birkenweg 2 in Gallinchen (FLUR 2, FS 120). In den 60iger Jahren haben meine Eltern das Nachbargrundstück gekauft -ebenso wie die früheren Besitzer des o g Grundstücks ; es herrschte eine freundschaftliche und hilfsbereite Nachbarschaft. Die Jahre vergingen bis zur Festlegung der Außenbereichssatzung und der damit verbundenen Festlegungen zur Bebauungsmöglichkeit (verzeihen Sie mir wenn ich ggf. die Termini nicht richtig gebrauche). Inzwischen waren die Besitzer (Fam. Kothe) gealtert und der einzige Sohn leider verstorben, sodaß zum damaligen Stichtag kein perspektivischer Baubedarf geäußert wurde und das Grundstück (ebenso wie das benachbarte) als Einzige nicht in die damals erstellte Satzung aufgenommen wurde ,sodaß sie wie Inseln verblieben. Da hernach auch der Mann verstarb und sich kein Käufer fand übernahm ich vor einigen Jahren dieses Grundstück da meinen Kinder signalisierten, perspektivisch nach Cottbus zurückzukommen.

Da unsere / meine (Heimat)stadt an Attraktivität zugenommen hat und mit den Investitionen Zuzug zu erwarten ist konnte ich mir vorstellen, daß mit dem neuen FNP ggf. auch ehemalige Entscheidungen überdacht werden. Unser Ortsvorsteher sagte mir in einem Gespräch, daß er sich im Nacherein auch darüber ärgert das damals bzgl. der beiden Grundstücke so entschieden wurde und das er aus heutiger Sicht das nicht noch einmal so machen würde . Ich kann doch nicht auf Dauer dafür büßen, daß die tragischen familiären Verhältnisse damals dazu führten Nein statt Ja zu sagen...

In einer früheren Korrespondenz hatte ich schon darauf verwiesen, daß mir nichts daran liegt, für das gesamte Grundstück Baurecht zu bekommen - lediglich für eine Tiefe von 130-150m vom Birkenweg um dann auch den Siedlungscharakter zu gewährleisten - dort stehen gegenwärtig auch nur ganz wenige Kiefern (im betr Nachbargrundstück garkein Bäume) -also der Waldbereich würde kaum beeinträchtigt (jederzeit vor Ort einzusehen) - und die Medien liegen an. Ich lade Sie ganz herzlich ein .sich die Gegebenheit mit uns anzusehen um dann fundiert zu entscheiden.

Wir wünschten uns, daß unsere Stadt Flexibilität demonstriert und bei geänderten Rahmenbedingungen auch frühere Entscheidungen überdenkt. Ich hoffe nun sehr, daß Sie bei Ihrer bemessenen Zeit meine Zeilen auch wirklich lesen können und würde mich über eine Mitteilung freuen .

Ich schließe mich übrigens der Stellungnahme Nr 1090 der Inhaberin des og weiteren Inselgrundstücks (Birkenweg 3 - Fr Kosslick) an die das sicher viel fachkundiger formulierte.

Mit freundlichen Grüßen und der Hoffnung auf eine bürgernahe Verwaltung

Dr med XXXXXXXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich, welcher vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Hier gilt der Bestandsschutz. Die bestehenden Bestandsbauten lassen die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten, was den Grundsätzen der Bauleitplanung widerspricht.

Die Erweiterung der Fläche als Wohnbaufläche ist aufgrund ihrer Lage im Außenbereich sowie im Landschaftsschutzgebiet "Spreeaue südlich Cottbus" kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Wohnbauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleibt dieses Grundstück Bestandteil des Außenbereiches und wird deshalb auch entsprechend der überwiegenden Nutzung im Außenbereich als Waldfläche dargestellt.

Die Darstellung der Fläche für die Erstellung einer Außenbereichssatzung soll jedoch die Möglichkeit einräumen, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Bei der Außenbereichssatzung handelt es sich um eine weitere Möglichkeit der Teilprivilegierung eines sonstigen Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB. Anders als im Rahmen von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt jedoch keine Aufwertung der Flächen zu einem Innenbereich nach § 34 BauGB. Auch bei Wirksamkeit der Außenbereichssatzung ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit stets am Maßstab des § 35 BauGB vorzunehmen.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1166-01 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Sehr geehrte Frau XXXXXXX,

bezugnehmend auf die, durch die Stadt Cottbus geforderte Bereitstellung / Empfehlung von, erforderlichen Wohnbauflächen zur Absicherung des prognostizierten Einwohnerzahlanstieges sowie der inhaltlichen Auffassung des OEK, nimmt der Ortsbeirat Sielow wie folgt Stellung.

Für den Bereich Sielower Waldweg West, Flur 4 Fl.-Stk. 686, 1993, 371, 770, 513 (zwischen Eschenweg 21 und Sielower Waldstr. 21) und dem gegenüberliegenden Teilstück Sielower Waldweg Ost, Flur 4 Fl.-Stk. 380, 379, 2015 und 2014 (aber nur von Flur 4 Fl.-Stk. 2015 bis zum Weg Höhe Sielower Waldstr. 21), ist eine einreihige Bebauung wünschenswert und angebracht. Für das letztgenannte Teilstück auf der Ostseite des Sielower Waldweges, zwischen Sielower Waldweg und Cottbuser Str. ist darüber hinaus auch eine zweireihige Bebauung vorstellbar, sofern weitere Bauflächen erforderlich sein sollten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Flächen sind im FNP-Entwurf z. T. als Fläche für Wald dargestellt. Der Wald ist zudem entsprechend der Klassifizierung nach Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg als Erholungs- sowie lokaler Klimaschutzwald zu betrachten. Damit unterliegt der Wald an dieser Stelle einem besonderen Schutz gegenüber anderweitigen Nutzungsinteressen. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können. Aus diesem Grund ist an dieser Stelle die Entwicklung einer Wohnbaufläche vom Grundsatz her kein städtebauliches Ziel. Zudem liegt mit dem Waldkonzept Sielow (Beschlussnr. VII-001-25/01 vom 28.02.2001) eine kommunalpolitische Entwicklungskonzeption zum weitestgehenden Erhalt dieser Waldfläche vor. Ein Änderungsbeschluss für dieses Konzept liegt bislang nicht vor. Die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt in der 02. FNP-Entwurfsfassung aufgrund der o.g. Gründe und in Abstimmung mit dem Forstamt Spree Neiße daher nördlich des Flurstückes 1889 nur straßenbegleitend östlich entlang des Sielower Waldweges bis auf Höhe des Flurstücks 693. Die Darstellung der Wohnbaufläche nördlich des Eschenweges entfällt. Hier wird dem Walderhalt in Abstimmung mit dem Forstamt Vorrang eingeräumt.

Für das Flurstück 1889 besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ (Sielow) sowie für die parallele Änderung des rechtswirksamen FNP Cottbus. In diesen Verfahren wird geprüft, ob für das Flurstück 1889 auch eine vollflächige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Der Vorentwurf dazu wurde 2025 veröffentlicht. Entsprechend dieses Verfahrensstandes erfolgt die Darstellung im 02. FNP-Entwurf.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1166-02 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Darüber hinaus ist, aus Sicht des OBR, für das Bauvorhaben „Grüne Gärten“ eine sogenannte Lückenschließung zu forcieren.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Der Wald zwischen Sielower Waldweg und Cottbuser Straße ist entsprechend der Klassifizierung nach Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg als Erholungs- sowie lokaler Klimaschutzwald zu betrachten. Damit unterliegt der Wald an dieser Stelle einem besonderen Schutz gegenüber anderweitigen Nutzungsinteressen. In geschützten Waldgebieten sind alle Handlungen verboten, die dem Schutzzweck zuwiderlaufen, die das Gebiet oder einzelne seiner Bestandteile nachhaltig stören, verändern, beschädigen oder zerstören können. Zudem liegt mit dem Waldkonzept Sielow (Beschlussnr. VII-001-25/01 vom 28.02.2001) eine kommunalpolitische Entwicklungskonzeption zum weitestgehenden Erhalt dieser Waldfläche vor. Ein Änderungsbeschluss für dieses Konzept liegt bislang nicht vor.

Die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt in der 02. FNP-Entwurfssfassung aufgrund der o.g. Gründe und in Abstimmung mit dem Forstamt Spree Neiße daher nördlich des Flurstückes 1889 nur straßenbegleitend östlich entlang des Sielower Waldweges bis auf Höhe des Flurstücks 693. Die Darstellung der Wohnbaufläche nördlich des Eschenweges entfällt. Hier wird dem Walderhalt in Abstimmung mit dem Forstamt Vorrang eingeräumt.

Für das Flurstück 1889 besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ (Sielow) sowie für die parallele Änderung des rechtswirksamen FNP Cottbus. In diesen Verfahren wird geprüft, ob für das Flurstück 1889 auch eine vollflächige Bebauung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Der Vorentwurf dazu wurde 2025 veröffentlicht. Entsprechend dieses Verfahrensstandes erfolgt die Darstellung im 02. FNP-Entwurf.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1166-03 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Für den Bereich Straße „Am Birkenhain“ Nord, Flur 5, Fl.-Stk. 343, ist eine 2-reihige Bebauung mit EFH angedacht und wird vom OBR auch empfohlen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Es hatte zwar Erörterungsgespräche des Ortsbeirates Sielow mit dem Fachbereich Stadtentwicklung zu eigenen Entwicklungsvorstellungen im Vorfeld gegeben. Dem Abwägungsprozess innerhalb der Flächennutzungsplan-Aufstellung kann jedoch nicht vorgegriffen werden. Der ordnende Rahmen der Bauleitplanung ist so auszugestalten, dass sich die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde unter Beachtung der Anforderungen eines gerechten Ausgleichs sozialer, ökonomischer und ökologischer Belange und unter Wahrung der Interessen künftiger Generationen verwirklichen lassen. Beschlüsse des Ortsbeirates finden deshalb zwar ebenfalls Eingang in den Abwägungsprozess, sind jedoch mit anderweitigen Nutzungs- und Schutzansprüchen gegeneinander abzuwägen. Dieser Abwägungsprozess klärt, welchen Belangen Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden muss.

Im Bereich der "Alten Mülldeponie" ist zum Teil Wald vorhanden. Es handelt sich zudem um eine Altlastenverdachtsfläche. Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Alten Spreewaldbahnhof". Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am alten Spreewaldbahnhof", der Gemeinde Sielow aus dem Jahr 1993, sah ursprünglich die Entwicklung von 300 bis 400 Wohneinheiten vor. Am 28.04.2021 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel war die Reduzierung der dortigen Wohnbaupotentiale zugunsten einer ortsbildverträglichen Entwicklung. Im 02. FNP-Entwurf wird daher eine Wohnbaufläche an dieser Stelle dargestellt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1166-04 eingereicht am: 29.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird gefolgt.
Planänderung:	Ja

Stellungnahme:

Für den Bereich Straße „Am Birkenhain“, der Str. der Bodenreform und Mathäus-Riese- Weg, Flur 5, Fl.-Stk. 568 (parallel zum Fl.-Stk. 566), ist eine 1-reihige Bebauung mit EFH angedacht und wird vom OBR auch empfohlen.

Alle Flächen wurden für ihre künftige Entwicklung mehrfach in vorangegangenen Jahren zw. dem OBR Sielow, dem FB-Stadtentwicklung sowie möglichen Investoren bzw. bereits Antragstellern eines B-Plans besprochen und abgestimmt. Alle Beteiligten haben sich auf diese gewollte Entwicklung grundlegend verständigt und geeinigt.

Erstrangig sind aber auf jeden Fall alle Flächen Straßen begleitend einreihig auszubauen. Damit will der OBR Sielow einerseits der Aufgabe „Schaffung/Vorschläge für potentielle Wohnbauflächen in dörflich geprägten Stadtteilen“ und andererseits Abgrenzung bzw. Festlegung von Erhalt schützenswerter Grün-/Waldflächen, gerecht werden.

Unsere hiergemachten Einlassungen zum FNP, betreffend dem Ortsteil Sielow, möchten wir mit der Bitte verbinden um einen direkten Austausch zur Thematik mit Ihnen, Frau XXXXXXX, weiterzuführen.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Darstellung von gemischten Bauflächen nördlich der "Straße der Bodenreform" sowie die Wohnbauflächen westlich des "M.-Riese-Weg" und überwiegend südlich der Straße "Am Birkenhain" ist bereits im 1. FNP-Entwurf erfolgt. Die Darstellung der Baufläche entlang der Straße "Am Birkenhain" wird im 02. FNP-Entwurf nach Westen hin ergänzt. Dabei handelt es sich um eine Bebauungsoption, für die ein Planerfordernis besteht. Im Bebauungsplan ist u.a. zu klären: 1. Straßenausbau Am Birkenhain ab Weidenweg 2. Lärmschutzwand in Richtung Schießanlage 3. Abstimmung mit Forstamt.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1168-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus (Entwurf Stand 30.06.2023)

Ich, XXXXXXXXXX bin Eigentümerin der Flurstücke 98 und 99 in der Gemarkung Sandow (Flur 76). Als Eigentümerin dieser Grundstücke gebe ich nachfolgende Stellungnahme zum o. g. Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ab.

1. Sachverhalt und Stellungnahme

Im Flächennutzungsplan sind meine Grundstücke als Grün- und Freiflächen ausgewiesen. Anhand der hinterlegten Baulichkeiten ist dies in besagtem Bereich im Zusammenhang mit den Flurstücken 91 und 97 sowie Teilen des benachbarten Grundstücks der Hefefabrik vorgesehen. Dabei beginnt die ausgewiesene Grün- und Freifläche an der angrenzenden Bahnlinie Cottbus - Peitz und erstreckt sich im Weiteren über die Gubener Straße hinaus. Bisher war die Fläche meiner Grundstücke wie der gesamte angrenzende Bereich als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Durch die prognostizierte mögliche Änderung der Nutzung der Grundstücksfläche vermute ich im Falle einer eigenen Nutzung oder Veräußerung der Fläche eine Wertminderung des Grundstücks. Weiterhin wird der Bereich zwischen Gubener Straße und Bahnstrecke in der bisherigen Nutzung durchschnitten, da hier auch jetzt schon sowohl Wohnbebauung als auch Gewerbebebauung überwiegend vorhanden ist. Im Bereich jenseits der Gubener Straße ist auch jetzt schon im Verlauf der geplanten Grün- und Freifläche eher der zukünftig geplante Charakter erkennbar.

Ich bitte um Beantwortung folgender Fragen:

- Ist bei einer Nutzung nach dem bisherigen Flächennutzungsplan (gemischte Baufläche) oder einer zukünftigen Veräußerung mit einer Wertminderung zu rechnen Hierbei ist mir klar, dass ein Flächennutzungsplan noch keine Entscheidung im Sinne des Baurechts darstellt.
- Kann aufgrund des Flächennutzungsplans z. B. in einem Bauantragsverfahren eine Nutzung entsprechend des bisher geltenden Flächennutzungsplans verwehrt werden?

Ich bitte um Prüfung folgender Alternativvariante und um Änderung des Entwurfs des Flächennutzungsplans:

- Beginn der Grün- und Freifläche erst jenseits der Gubener Straße und damit nicht im Bereich zwischen Bahnstrecke und Gubener Straße

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Unveränderlichkeit: Jeder Eigentümer muss damit rechnen, dass sich um seine Immobilie herum planerische Entwicklungen vollziehen. Diese ergeben sich aus rechtmäßig zulässigen Planungen oder Einzelbaumaßnahmen. Es gibt keinen Anspruch auf Unveränderbarkeit der Umgebung, diese ist vielmehr im Rahmen rechtmäßiger Planungen hinzunehmen und dem Eigentum immanent (Sozialpflichtigkeit).

Rahmenplan Seevorstadt: Die Darstellungen im FNP-Entwurf resultieren im Bereich der Seevorstadt aus dem städtebaulichen Rahmenplan "Seevorstadt", welcher am 26.01.2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus beschlossen wurde. Im Zuge der Erstellung des Rahmenplans wurden Abstimmungen mit Anliegern und Interessenvertretern durchgeführt. Die dabei

gewonnenen Erkenntnisse und Interessenlagen sind, soweit es mit den städtebaulichen Zielen vereinbar war, in die Erarbeitung des Rahmenplans eingeflossen. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Satz 11 BauGB die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Beschlusslage wird es im 02. FNP-Entwurf daher zunächst keine Anpassung der Darstellungen in dem von der Stellungnahme benannten Teilbereich geben. Mögliche Anpassungen der städtebaulichen Ziele sind zukünftigen Bebauungsplänen für diesen Bereich oder der Fortschreibung des Rahmenplans "Seevorstadt" vorbehalten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Satz 11 BauGB die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden Beschlusslage wird es im 02. FNP-Entwurf daher zunächst keine Anpassung der Darstellungen in dem von der Stellungnahme benannten Teilbereich geben. Mögliche Anpassungen der städtebaulichen Ziele sind zukünftigen Bebauungsplänen für diesen Bereich oder der Fortschreibung des Rahmenplans "Seevorstadt" vorbehalten. Die Seevorstadt soll zu einer nachhaltigen Stadtlandschaft ausgebildet und Voraussetzungen für eine bauliche Umstrukturierung des Nutzungsbestandes geschaffen werden. Diese Stadtlandschaft der Seeachse soll den bestehenden Gewerbegebieten eine neue Identität durch neu ausgerichtete Entwicklungsperspektiven, insbesondere durch neue Nutzungsangebote für Wohnen, Freizeit, Erholung sowie der zu schaffende Aufenthaltsqualität, geben.

Wertminderung, Entschädigung, Enteignung: Die Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) besitzen vorbereitenden Charakter und entfalten keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Eine Änderung der Darstellungen, beispielsweise von Baufläche zu Grün- und Freifläche, stellt keine enteignungsgleiche Maßnahme dar und begründet weder Entschädigungsansprüche noch führt sie zu einer unmittelbaren Wertminderung des Grundstücks. Erst mit der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan), der aus dem FNP entwickelt wird, entsteht eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage. Auch dieser begründet allein keine Bebaubarkeit, sondern setzt lediglich den rechtlichen Rahmen für eine mögliche Nutzung. Da der FNP keine unmittelbare Auswirkung auf das Eigentum hat und keine planungsrechtlichen Ansprüche vermittelt, wirkt sich eine Änderung seiner Darstellung grundsätzlich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Nutzungsversagung: Der Flächennutzungsplan ist ausschließlich gegenüber Trägern öffentlicher Belange und Behörden als verbindlich zu betrachten. Für private Bauherren hat ein FNP keine rechtliche Bindung. Die Darstellungen im FNP sind nicht relevant für die Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens. Die Darstellungen von Bauflächen im FNP regeln daher nicht, ob auf diesen Flächen tatsächlich gebaut werden darf oder auch nicht.

Für Bauherren ist der Flächennutzungsplan hingegen ein wichtiges Hilfswerkzeug. Da man hier ablesen kann, wie die Zukunft auch bautechnisch aussehen soll oder kann, wie die Gemeinde wachsen oder sich verändern soll, kann der Flächennutzungsplan als Entscheidungshilfe gesehen werden.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1169-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

- Cottbus insgesamt Fahrradfreundliche Stadt ?!?!?
- Fahrradverkehr nichts dazu gefunden
- "Radweg" in den Legenden nicht gefunden
- Förderung des Radverkehrs vermisste ich im FNP-Entwurf (Seite 1 bis 87)
- Besonders am Cottbuser Ostsee begegnen mir immer öfters auch auswärtige Radfahrer, die den See-Rundweg befahren möchten.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Thematik Fahrradverkehr spielt in der Flächennutzungsplanung eine nur sehr untergeordnete Rolle, da hierzu kaum eine Flächenrelevanz besteht. Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die beabsichtigte Art der Bodennutzung für einen bestimmten Zeitraum (hier 2040) dar.

Im Flächennutzungsplan werden zwar ausgewählte wichtige Verkehrsflächen (hier z. B. Hauptverkehrs- und Sammelstraßen) dargestellt. Eine Differenzierung in die einzelnen Verkehrsarten erfolgt im Hauptplan jedoch nicht. Fahrradstrecken sind zudem innerhalb vieler Flächennutzungsarten integrierbar. Um der Thematik in den Grundzügen jedoch gerecht werden zu können, wurde der 1. Entwurfsfassung bereits u. a. der Beiplan "Radwegenetz" beigelegt, in der FNP-Begründung finden sich hierzu Aussagen unter Punkt 3.14 Mobilität und Verkehr.

Wesentlich aussagekräftiger ist zu diesem Thema das Radverkehrskonzept 2035+, welches durch die Stadt Cottbus/Chósebus erstellt wurde. Mit dem Konzept erhält die Stadt Cottbus/Chósebus ein an den Bedarfen der Radfahrenden und den veränderten Rahmenbedingungen des Radverkehrs ausgerichteten strategischen Handlungsrahmen. Im Fokus des Konzeptes steht eine verstärkte Förderung des Radverkehrs, die der wachsenden Nutzung und den Anforderungen gerecht wird.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1170-01 eingereicht am: 01.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird zum teil gefolgt.
Planänderung:	Ja (ohne spezifischen Raumbezug)

Stellungnahme:

- Merzdorf 03042
- gegen alle Vorhaben
- Abrodung der Waldflächen und Bebauung dafür
- Abrodung der Waldflächen in Cottbus-Merzdorf
- Bitte legen Sie diesen Einspruch zu dem Einspruch vom 29.02.2024 der Gemeinde Merzdorf bei.
- Ich konnte leider auf dieser Liste meine Unterschrift nicht gebe, da ich zu diesem Zeitpunkt nicht mehr anwesend war.

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Walderhalt: Wald ist ein hohes Schutzgut und vom Grundsatz her vom Gesetzgeber geschützt (siehe Bundesnaturschutzgesetz und Bundeswaldgesetz). Vom Landschaftsplan wurden über 900 ha Maßnahmenflächen, zum größten Teil zur Gehölzentwicklung (Flurhecken, Allen, Baumreihen etc.) und zur Waldneubegründung in den FNP als sogenannte SPE-Flächen (Schutz, Pflege und Entwicklung) übernommen.

Im Einzelfall ist die Umwandlung von Waldflächen mit Zustimmung des Forstamtes jedoch möglich.

Bei einer solchen Inanspruchnahme wird ein Mehrfaches der Fläche wieder als Wald neu begründet.

Auf Grundlage der Abstimmungen mit dem Forstamt Spree-Neiße werden im 2. FNP-Entwurf auch Anpassungen zum Zwecke des Walderhaltes im Stadtgebiet vorgenommen. So wird z.B. auf die Darstellung der Wohnbaufläche "ME W 3" nach Abstimmung mit dem Forstamt und auch aufgrund der vielfältigen Unterschriften zur Stellungnahme des Erlebnispfad am Cottbuser Ostsee e.V. verzichtet.

Beispielhaft Bauflächen für Gemeinbedarf in Merzdorf:

Entsprechend der Ermittlung neuer Bedarfsprognosen ist von einem zukünftigen Fehlbedarf der schulischen Versorgung im Einzugsbereich des Cottbuser Ostsees auszugehen. Die Grundschule in Dissenchen wird aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale keinen Mehrbedarf absichern können.

Aus diesem Grund wird an der Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" nördlich des Merzdorfer Friedhofes festgehalten, um im Bedarfsfall auf den Fehlbedarf reagieren zu können. Der gewählte Standort ist sehr gut erschlossen und zentral gelegen. Inzwischen gibt es zudem eine Einigung zur Inanspruchnahme der Waldfläche mit dem Forstamt Spree-Neiße, so dass diese Gemeinbedarfsfläche in den Darstellungen des Flächennutzungsplan verbleiben wird.

Der Flächennutzungsplan muss den voraussehbaren Bedürfnissen Rechnung tragen, so dass nachweislich die prognostizierten erforderlichen Nutzungen abgesichert werden können. Der potentielle Schulstandort soll langfristig vor anderweitigen Nutzungsansprüchen geschützt werden. Eine Inanspruchnahme wird aber erst dann erfolgen, wenn die tatsächlichen Bedarfe dies rechtfertigen und die kommunale Haushaltsplanung eine Umsetzung der Schulplanung ermöglicht.

Wie und wo im Bedarfsfall welche Schulform etabliert wird, muss weiter untersetzt werden und bleibt der kommunalen Schulentwicklungsplanung vorbehalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1171-01 eingereicht am: 04.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Grundstücks Am Birkenhain 7 (Flur 5, Flurstück 251).

Hiermit bitte ich um Prüfung, ob die dahinterliegende Waldfläche auch als Wohnbebauung ausgewiesen werden kann. Dies ist bei allen anderen Grundstücken in unserer Straße bis zum Birkenhain 4 der Fall. Ich habe Kinder, welche gern in der Zukunft auf meinem Grundstück bauen wollen. Im Lageplan aus dem Jahr 2004 wurden dazu auf meinem Grundstück bereits Bautaschen eingezeichnet. Eine Kopie des Lageplanes füge ich zum besseren Verständnis bei. Ich hoffe sehr auf Stattgabe meines Antrages und einer Änderung des Entwurfes vom Flächennutzungsplan.

Freundliche Grüße

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Alten Spreewaldbahnhof". Der rechtskräftige Bebauungsplan der Gemeinde Sielow aus dem Jahr 1993, sah ursprünglich die Entwicklung von 300 bis 400 Wohneinheiten vor. Am 28.04.2021 wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chóśebuz eine Änderung des Bebauungsplans eingeleitet. Ziel ist die Reduzierung der dortigen Wohnbaupotentiale zugunsten einer ortsbildverträglichen Entwicklung. Bei dem benannten Grundstück Flur 5, Flurstück 251 handelt es sich (aktuell) um kein Bauland, sondern um Flächen, die nach § 30 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, aber noch nicht baureif sind. Die Herstellung der plangerechten Erschließung dieser Flächen ist bisher weder durch Maßnahmen der Bodenordnung noch durch erforderliche Fachplanungen vorbereitet worden. Auch die Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung liegen nicht vor, weil die Verkehrsfläche nicht ausgebaut und entsprechend mit den stadtechnischen Anlagen ausgestattet ist. Das benannte Grundstück ist zudem als Wald laut Landeswaldgesetz vom Forstamt Spree Neiße kartiert worden. Bis neue Festsetzungen aus dem Bebauungsplanverfahren "01. Änderung - Am Alten Spreewaldbahnhof" vorliegen, wird im 02. FNP-Entwurf die Darstellung der Wohnbaufläche im benannten Flurstück zunächst unverändert beibehalten.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1179-01 eingereicht am: 28.02.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Einbringung des Grundstückes, Merzdorf, Flur 4, Flurstück 251, zur Wohnrechtlichen Nutzung, in die Planung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes I Masterplanes / Seevorstadt Ost

Sehr geehrter Frau XXXXXXXX,

ich, Frau Höfner und mein Mann sind Eigentümer o.g. Grundstücks. Am 15.02.22 war ich in Begleitung von Herrn XXXXXXXXX zum Termin in Ihrem Hause bei Frau Limberg. Frau XXXXXXXX war diesem Termin online zugeschaltet. Frau Limberg und Frau XXXXXXXX unterrichteten uns über den Stand der Dinge zur Planung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes / Masterplanes / Seevorstadt Ost.

Auch unser o.g. Grundstück befindet sich im Einzugsbereich des Entwurfes, des Flächennutzungsplanes / Masterplanes / Seevorstadt Ost. Ich darf Sie daher höflichst auffordern, unser Grundstück, Merzdorf, Flur 4, Flurstück 251, zur Wohnrechtlichen Nutzung in die Planung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes / Masterplanes / Seevorstadt Ost aufzunehmen / einzubringen.

Bitte halten Sie mich schriftlich über den Stand der Planung auf dem Laufenden. Für eventuelle Fragen stehe ich Ihnen gern jederzeit unter XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX zur Verfügung.

In Erwartung Ihrer Post zum Stand der Einbringung unseres Grundstücks zur Wohnrechtlichen Nutzung, in den Flächennutzungsplan / Masterplan / Seevorstadt Ost verbleibe ich

Mit besten Grüßen

XXXXX XXXXXXXX

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das benannte Flurstück wurde bereits im 01. FNP-Entwurf als gemischte Baufläche dargestellt. Das wird auch im 02. FNP-Entwurf beibehalten. Zur Entwicklung dieser Fläche besteht ein Planerfordernis im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Flächen bis zur zukünftigen Seeachse.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1189-01 eingereicht am: 29.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Name ist XXXXXXXXXXXX, wohnhaft Straße der Bodenreform 12 03055 Cottbus. Bin einer der die Protestliste gegen die Abholzung des Waldes unterschreiben hat. Vielleicht gibt es ja noch eine andere Möglichkeit, südlich der Straße der Bodenreform befindet sich ein Acker der Eigentum der Agrargenossenschaft in Dissen ist. Am Rande des Feldes stehen schon Häuser, die zu DDR Zeiten gebaut wurden, dort liegen alle Medien (Wasser Abwasser und Strom)an. \[Anmerkung Fachbereich Stadtentwicklung: gemeint ist Gemarkung Sielow, Flur 6, Flurstücke 304 - 313\]

In Verlängerung der Grenzstrasse die am Radweg beziehungsweise an der Crimnitzerstrasse endet. (siehe Foto) Es braucht nur einen keinen Streifen des Feldes genutzt werden und der Wald müsste nicht gerodet werden.

Mit freundlichen Grüßen

XXXXXXXXXXXX

Anbei sende ich Ihnen Fotos und Lageplan

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Das Grundstück befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich, welcher gemäß Baugesetzbuch vor weiterer Zersiedlung geschützt werden soll. Eine Bebauung ist kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Demnach bleiben diese Grundstücke Bestandteil des Außenbereiches und werden entsprechend der überwiegenden Bestandsnutzung als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, so wie bereits im 1. FNP-Entwurf. Eine Verlagerung der Wohnbaunutzung auf die südlich der Str. der Bodenreform gelegene landwirtschaftliche Fläche erfolgt nicht.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1194-01 eingereicht am: 14.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Hallo XXXX,

habe mal zwei Flächen, die mir jetzt vom Eigentümer angetragen wurden, im Anhang beigefügt, zu denen ich gerne über eine Umwandlung oder Teilumwandlung im neuen FNP mit Euch sprechen würde.
(Anmerkung Redaktion: Waldfläche am Kutzeburger Weg in Gallinchen)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Fläche ist im FNP-Entwurf als Fläche für Wald dargestellt. Die Fläche befindet sich im Außenbereich. Städtebauliches Ziel ist an dieser Stelle der Erhalt des Waldes, welcher nach Forstkartierung des Landes Brandenburg zudem als Lärmschutzwald klassifiziert wird. Die Umnutzung des Waldes zur Wohnbaufläche ist deshalb kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraum- sowie Lärmschutzbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind.

Nr. der Stellungnahme (-Belang):	1194-02 eingereicht am: 14.03.2024
Abwägungsentscheidung:	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
Planänderung:	Nein

Stellungnahme:

Hallo XXXX,

habe mal zwei Flächen, die mir jetzt vom Eigentümer angetragen wurden, im Anhang beigefügt, zu denen ich gerne über eine Umwandlung oder Teilumwandlung im neuen FNP mit Euch sprechen würde.
(Anmerkung Redaktion: Mittelstraße südl. Garagenkomplex in Gallinchen)

Begründung der Abwägungsentscheidung:

Die Fläche ist im FNP-Entwurf als Fläche für Wald dargestellt. Auch die Fläche des Garagenkomplexes ist als Wald – in Planung - dargestellt. Beide Flächen befinden sich im Außenbereich. Städtebauliches Ziel ist an dieser Stelle im Falle der Aufgabe der Garagennutzung der Rückbau sowie die Entsiegelung der bestehenden Baufläche und in der Folge eine Aufforstung des Standortes. Die Erweiterung der Wohnbaufläche zwischen den bereits bestehenden Wohngrundstücken und dem Garagenstandort in den Außenbereich hinein ist kein städtebauliches Ziel, da an dieser Stelle die Freiraumbelange höher als einzelne Bauinteressen zu bewerten sind. Mit der Annäherung der Wohnbebauung an die Autobahn würden zudem verstärkte Lärmimmissionen die Umnutzung zusätzlich erschweren.