

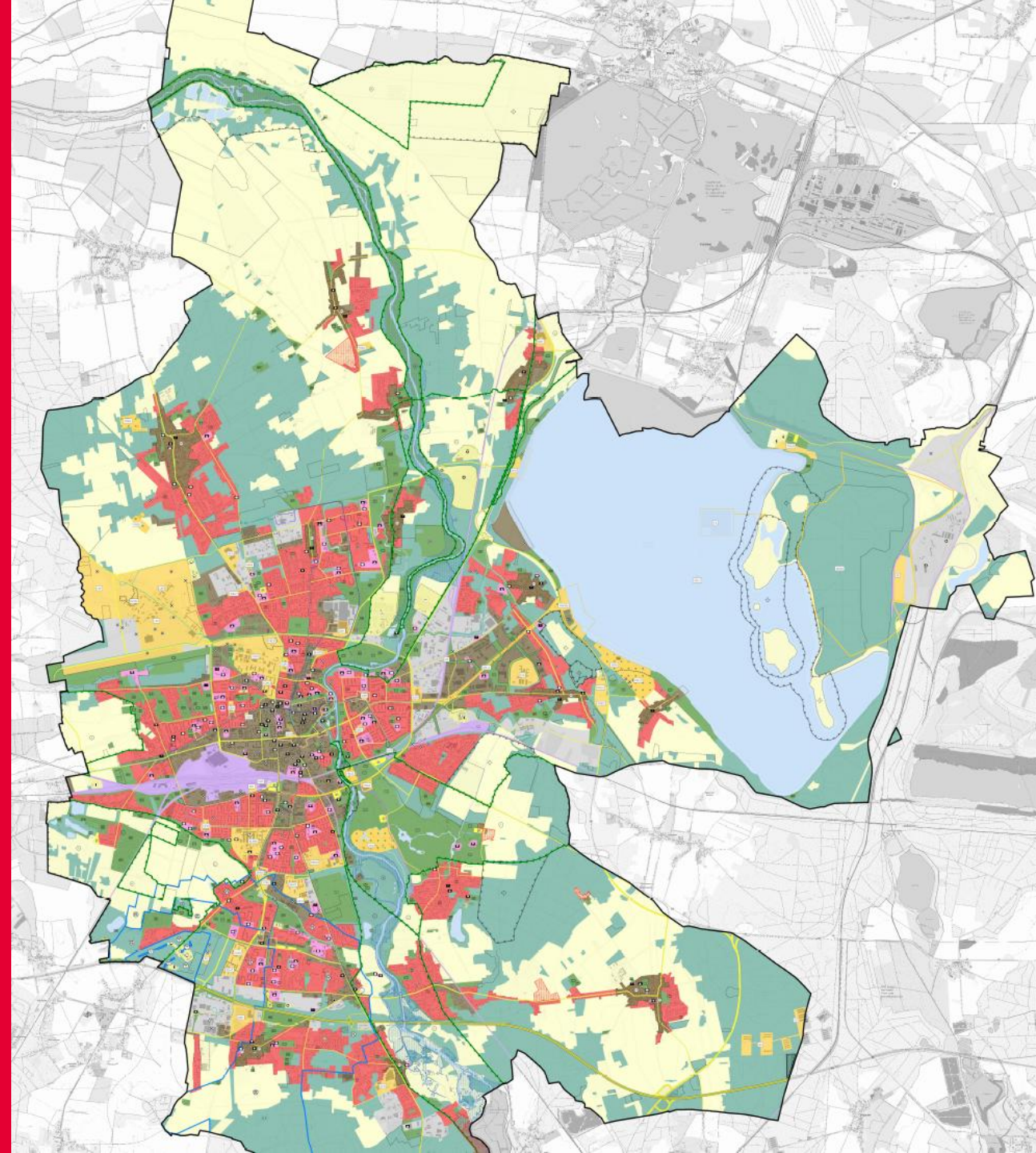


VORLAGE: II-032/26 STVV

VERÖFFENTLICHUNG: 02. ENTWURF
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

AUSSCHUSS FÜR UMWELT, ORDNUNG UND
SICHERHEIT

DATUM: 10.09.2026



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Zweck:

Gesetzliche Pflichtaufgabe (Bauleitplanung)

Darstellung der Art der Bodennutzung gemäß der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

für das gesamte Gemeindegebiet

Verfahren gemäß Baugesetzbuch

Verbindlichkeit für Behörden

keine unmittelbaren Rechte und Pflichten für Bürger

Grundlage für Bebauungspläne

Bestand i.d.R. 15 Jahre



VERFAHREN

- 2024** **Veröffentlichung 01. FNP-Entwurf**
(über 190 Stellungnahmen mit über 700 Belangen)
- 2026** **Veröffentlichung 02. FNP-Entwurf**
(Abwägung der Stellungnahmen zum 02. Entwurf)
- 2027** **Feststellungsbeschluss**
Einreichung zur Genehmigung
- 2028** **Bekanntmachung im Amtsblatt**
Rechtswirksamkeit

*parallel mehrere Sitzungen
der interfraktionellen
Arbeitsgemeinschaft*



VERFAHREN

02.11. – 23.12.2026

voraussichtliche Veröffentlichung
02. FNP-Entwurf im Internet sowie
Offenlage im Technischen Rathaus
(Zeitraum für die Abgabe von
Stellungnahmen von 30 Tagen auf
über 7 Wochen verlängert.)



Planungsportal des Landes
Website der Stadt
Opendataportal der Stadt

bb.beteiligung.diplanung.de
cottbus.de/fnp
opendataportal.cottbus.de

07.12.2026

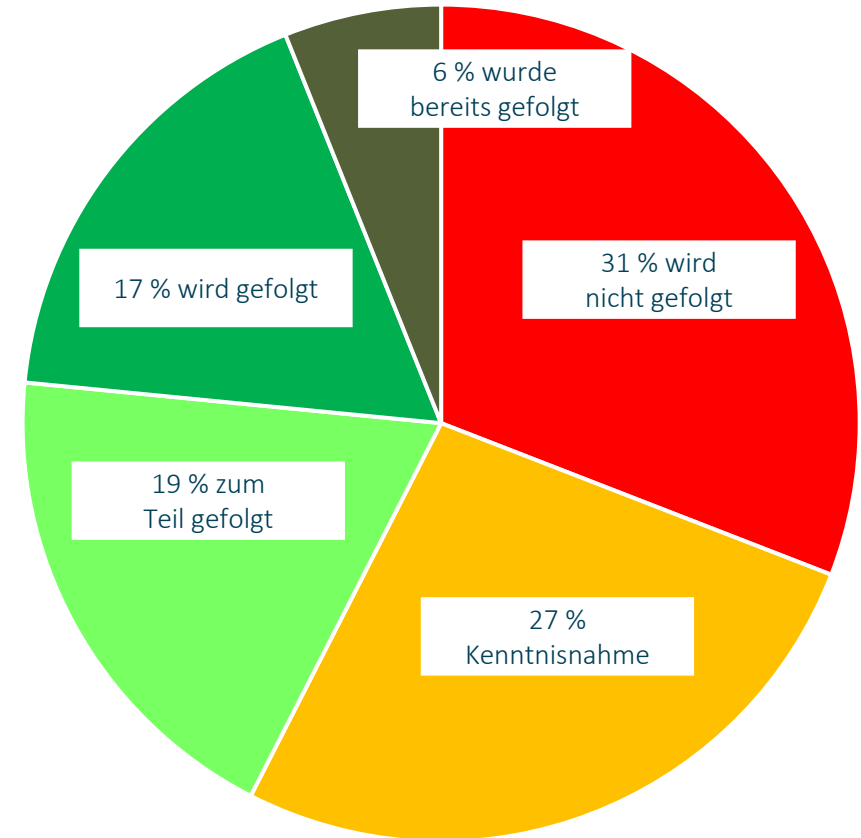
voraussichtlich Infoveranstaltung

ABWÄGUNG: 01. FNP-ENTWURF

Stellungnahmen:	194
Belange:	725
Behörden/TöB:	390
Öffentlichkeit:	335

Anpassungen zum 02. Entwurf

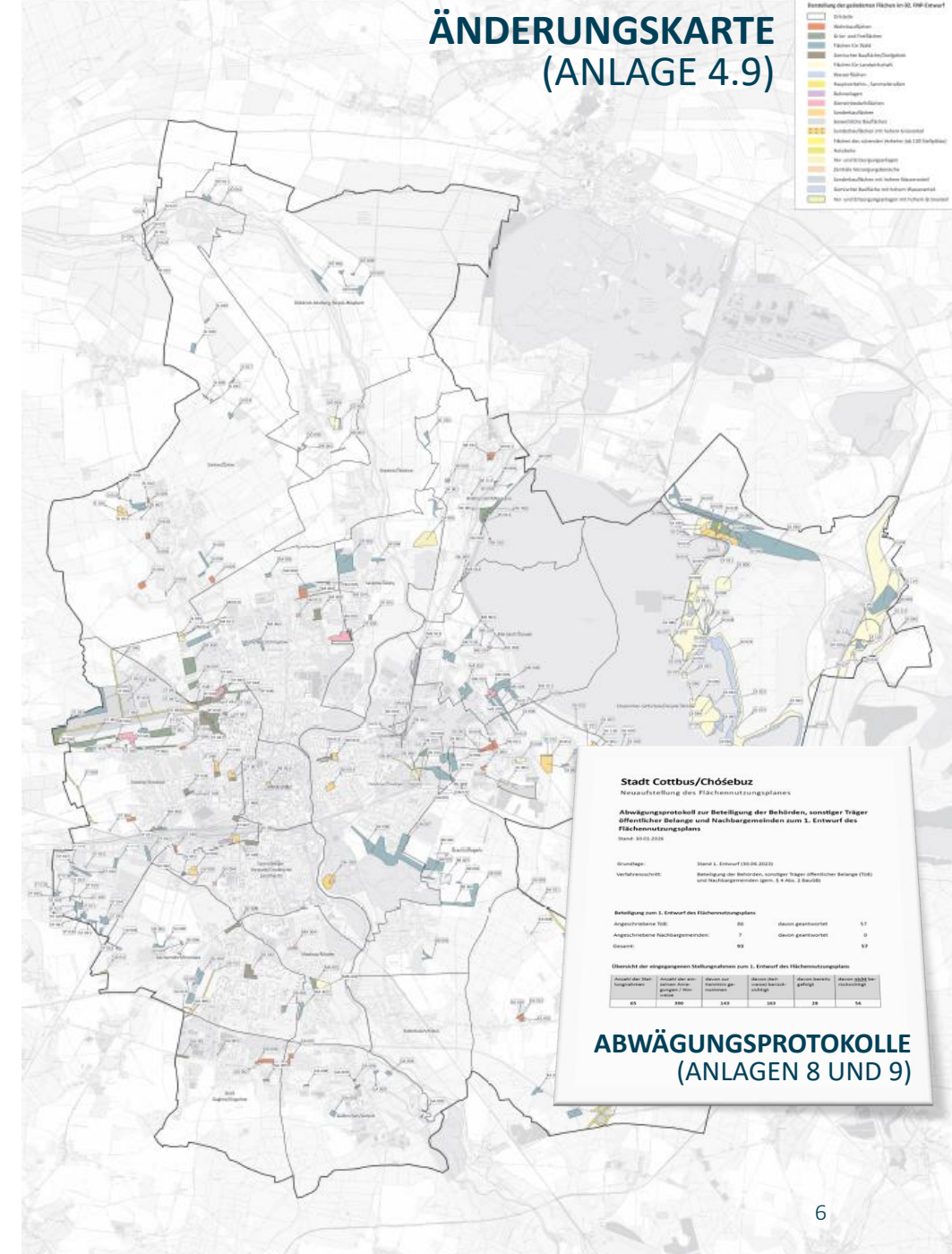
Blatt 1:	über 400 Datensätze
Blatt 2:	v. a. Einarbeitung nachrichtlicher Übernahmen
FNP-Begründung:	umfangreiche Aktualisierungen und Korrekturen



ÄNDERUNGSKARTE (ANLAGE 4.9)

- behördlicher und öffentlicher Stellungnahmen
- aktualisierter Bevölkerungsvorausberechnung
- Entwicklung des Bestandes und laufender Planverfahren

Die Änderungskarte und die Abwägungsprotokolle dokumentieren die wesentlichen Anpassungen.



HINWEISE

- **Nichtübernahme vieler privater Änderungswünsche,**
vor allem wegen Außenbereichslage, Wald- und Freiraumschutz,
Landschaftsschutz, Hochwasserrisiken oder städtebaulicher Zielsetzung
- **Verweis auf nachgelagerte Verfahren,** da der FNP keine parzellenscharfen Aussagen trifft und kein unmittelbares Baurecht begründet.
- **Verbleib von 2 Dissensflächen,** deren Entwicklung aus städtebaulicher Sicht zwingend gesichert werden soll (Barackenstadt und Verbindungsstraße LSP-Kolkwitzer Straße)
- **Weiterhin Sicherung der Flächenbedarfe**
für bis zu ca. 11.000 Wohneinheiten

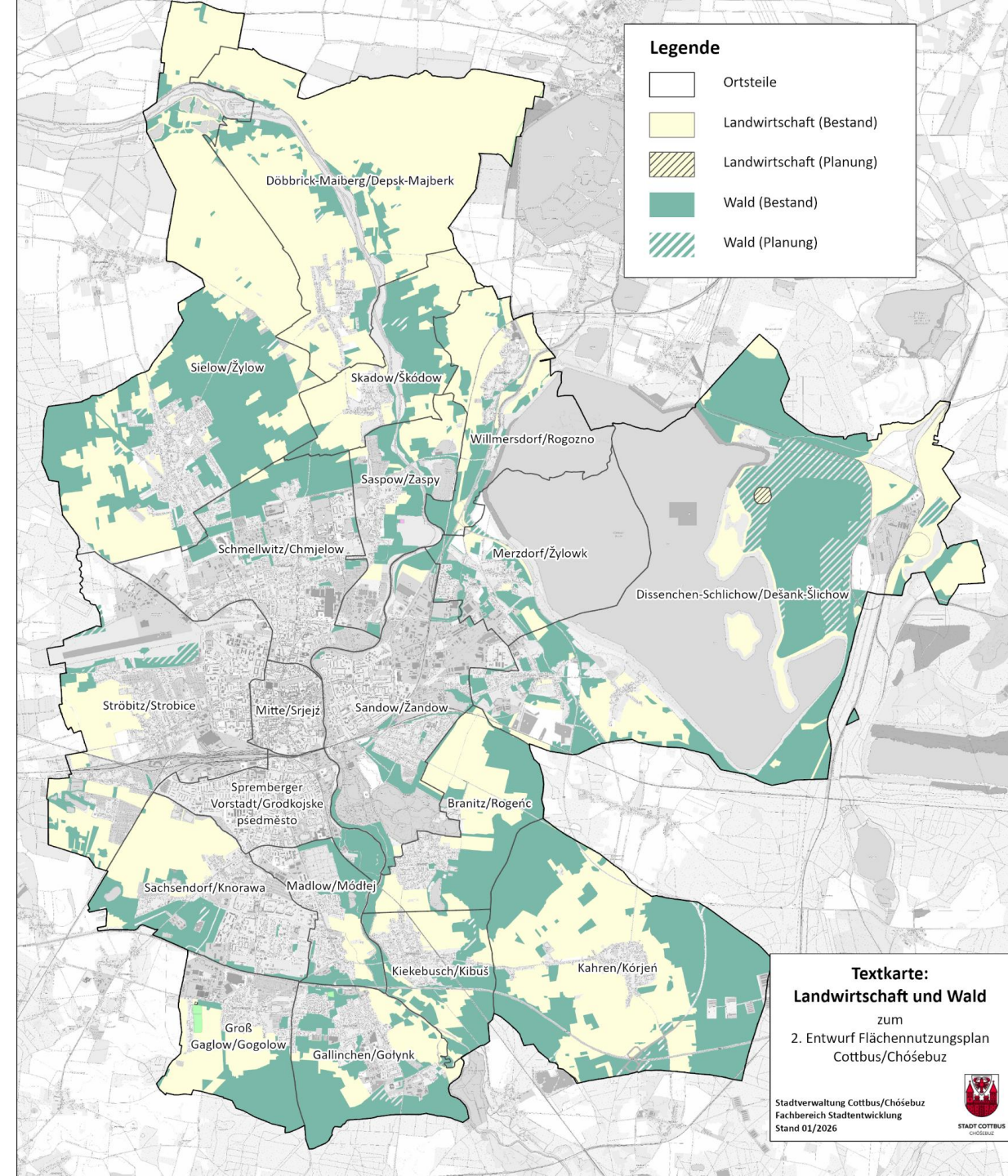
WESENTLICHE ANPASSUNGEN LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Stärkere Sicherung von Waldflächen

Korrekturen/Aktualisierung entsprechend der
Waldkartierungen des Forstamtes Spree-Neiße

Korrekturen/Aktualisierung von Darstellungen am
Cottbuser Ostsee

Differenzierung Bereich TIP (LSP)



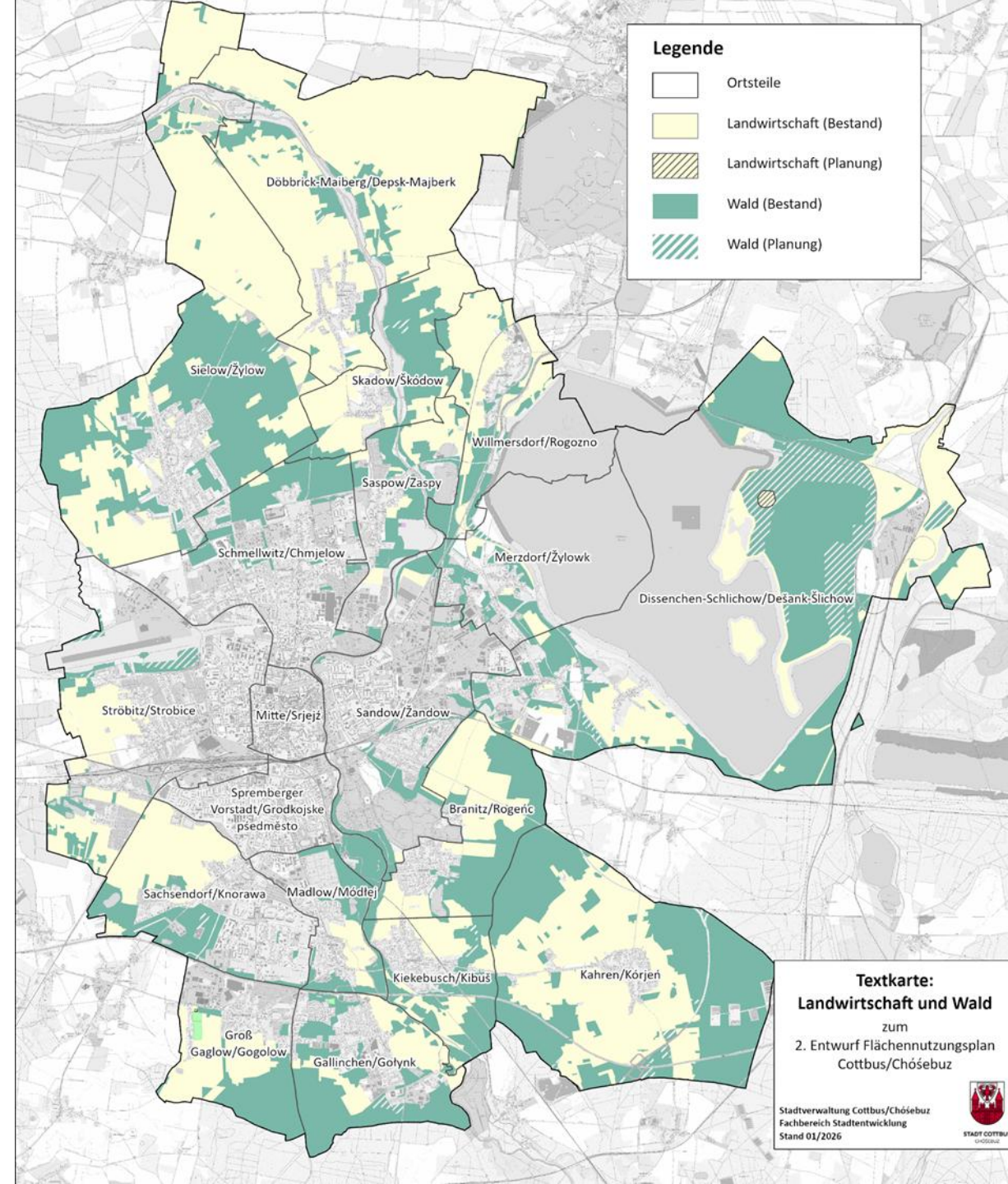
WESENTLICHE ANPASSUNGEN LANDWIRTSCHAFT UND WALD

Rücknahme konfliktträchtiger Bauflächen zugunsten Wald:

- Cottbuser Heide (Siedlung Nord)
- Saspow Lakomaer Chaussee
- Sandow/Dissenchen Heidesiedlung
- Philip-Reis-Str.
- Merzdorfer Weg, Merzdorf am Friedhof, Binnendüne

Rücknahme konfliktträchtiger Bauflächen zugunsten Landwirtschaft:

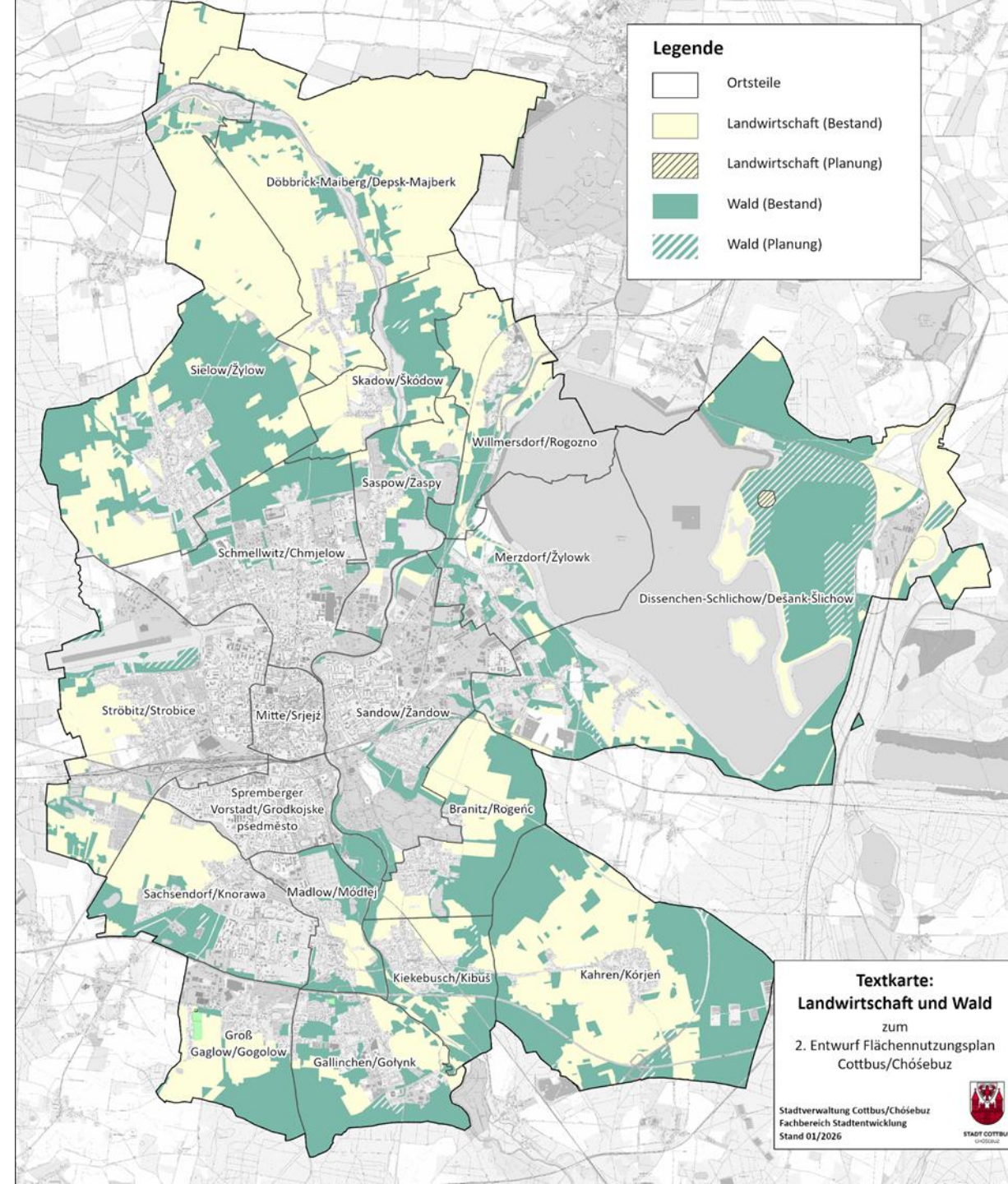
- Döbbrick – Alte Wiesen
- Madlower Chaussee / Priorstraße
- Tagesanlagen östl. B 97
- Dissenchener Hauptstraße (rückwärtige Bereiche)



WESENTLICHE ANPASSUNGEN LANDWIRTSCHAFT UND WALD

gezielte Ergänzung städtebaulich begründeter Bauflächen
auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen:

- B-Plan Aufstellung Wohnen „Am Sielower Waldweg“
- Sielow Erw. Therapie-/Reitsportzentrum
- Sielow Am Birkenhain (Wohnen)
- Fehrower Weg (Erweiterung Wasserwerk)



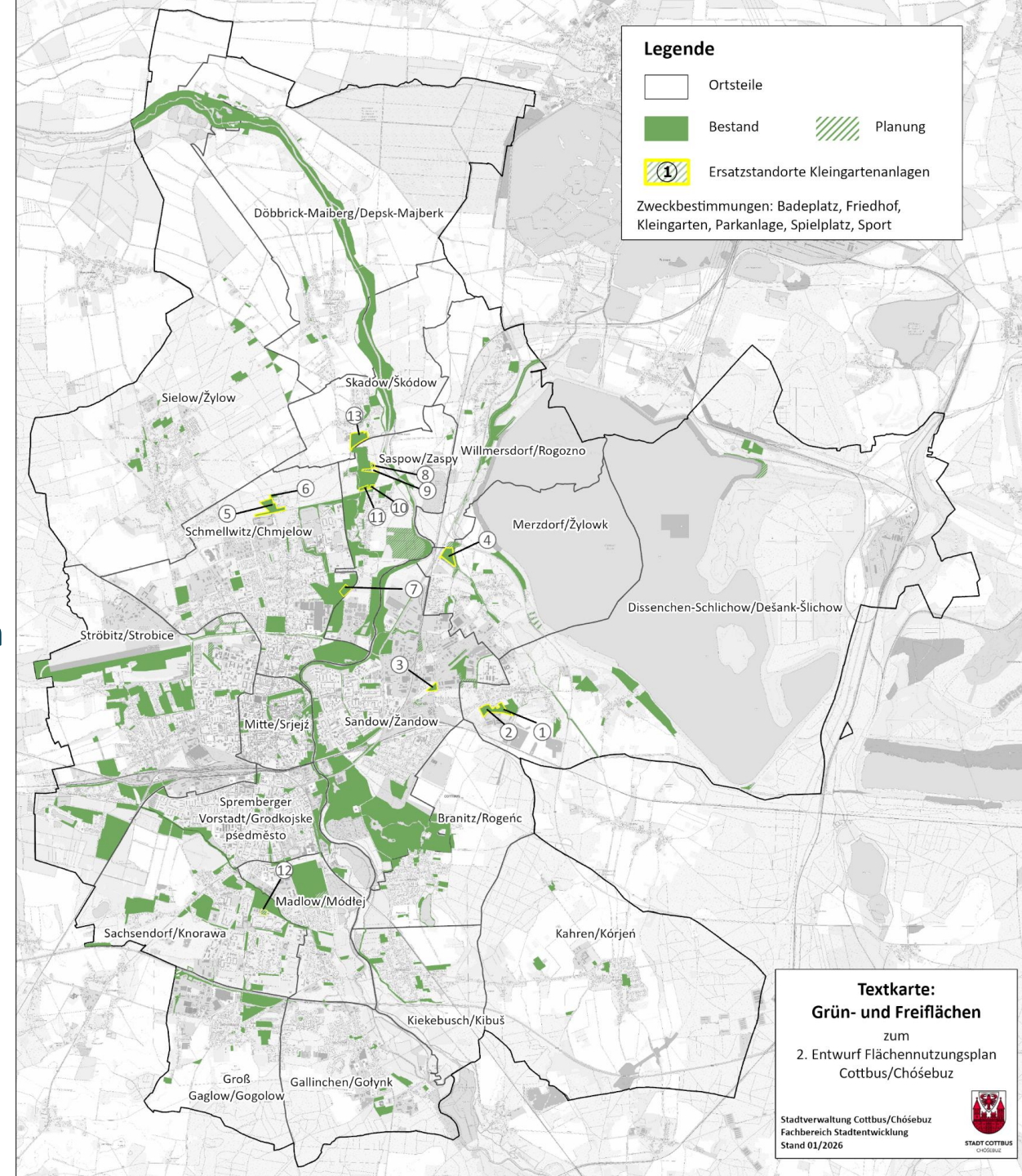
WESENTLICHE ANPASSUNGEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

weitgehender Erhalt des Grünflächenbestandes

in Teilen Korrektur zu Waldflächen

Rücknahme der Überplanung mehrerer Kleingartenanlagen

- Zuordnung von ca. 400 KGA-Parzellen zur Grün- und Freiflächendarstellung

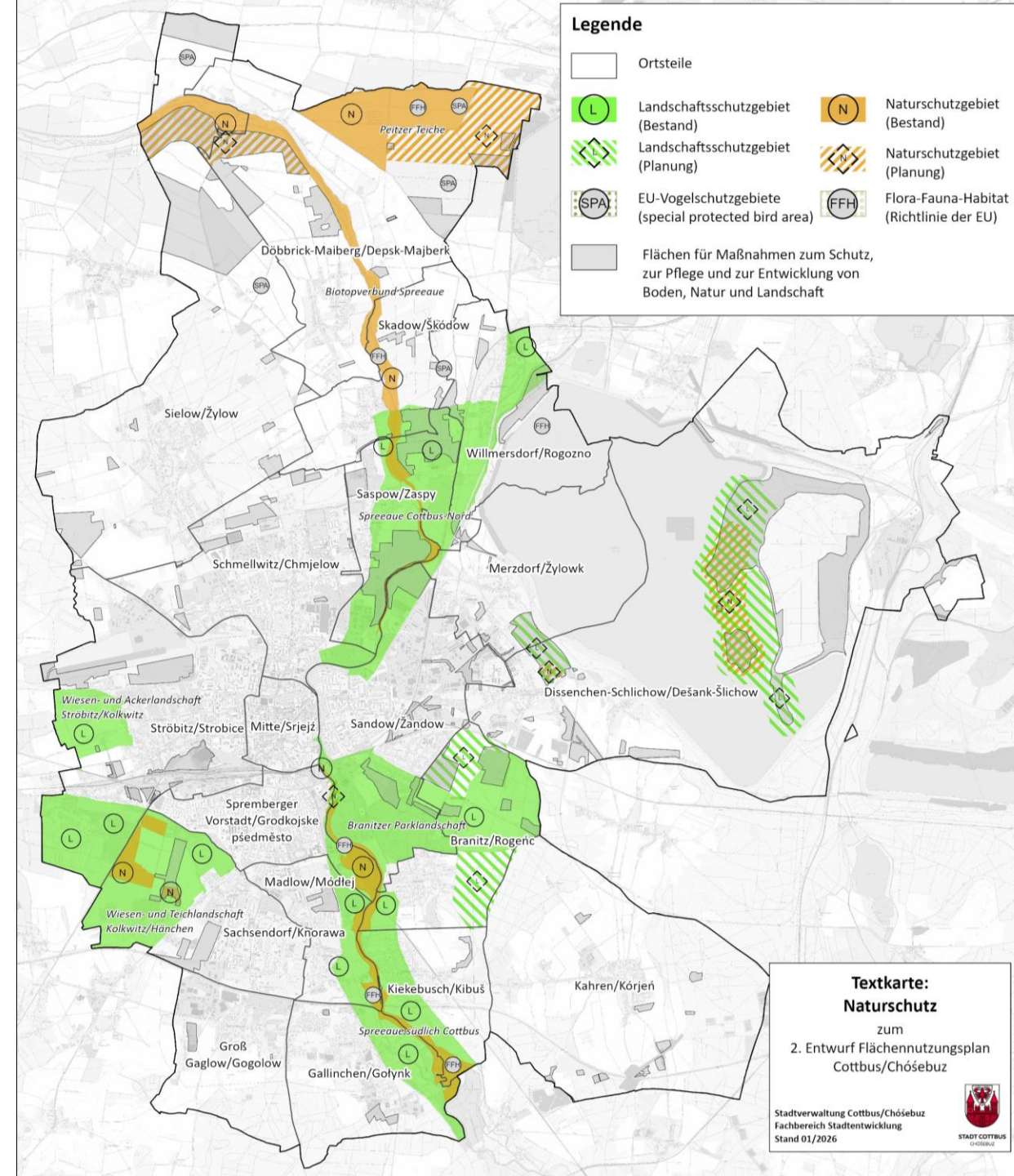


WESENTLICHE ANPASSUNGEN NATURSCHUTZ

Anpassung geplanter Schutzgebiete:

- Binnendüne Merzdorf

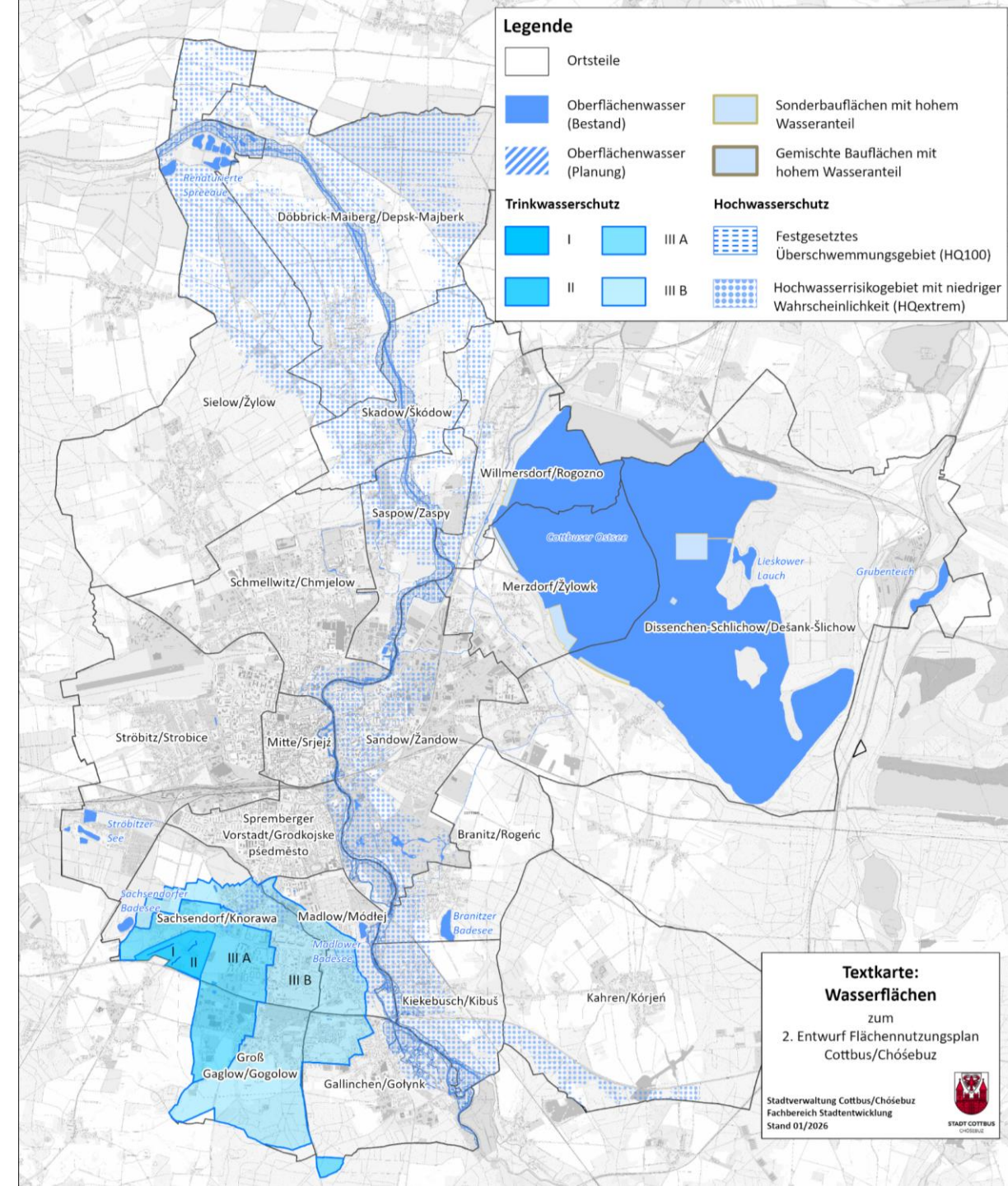
Übernahme geänderter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß neuen APP)



WESENTLICHE ANPASSUNGEN WASSER

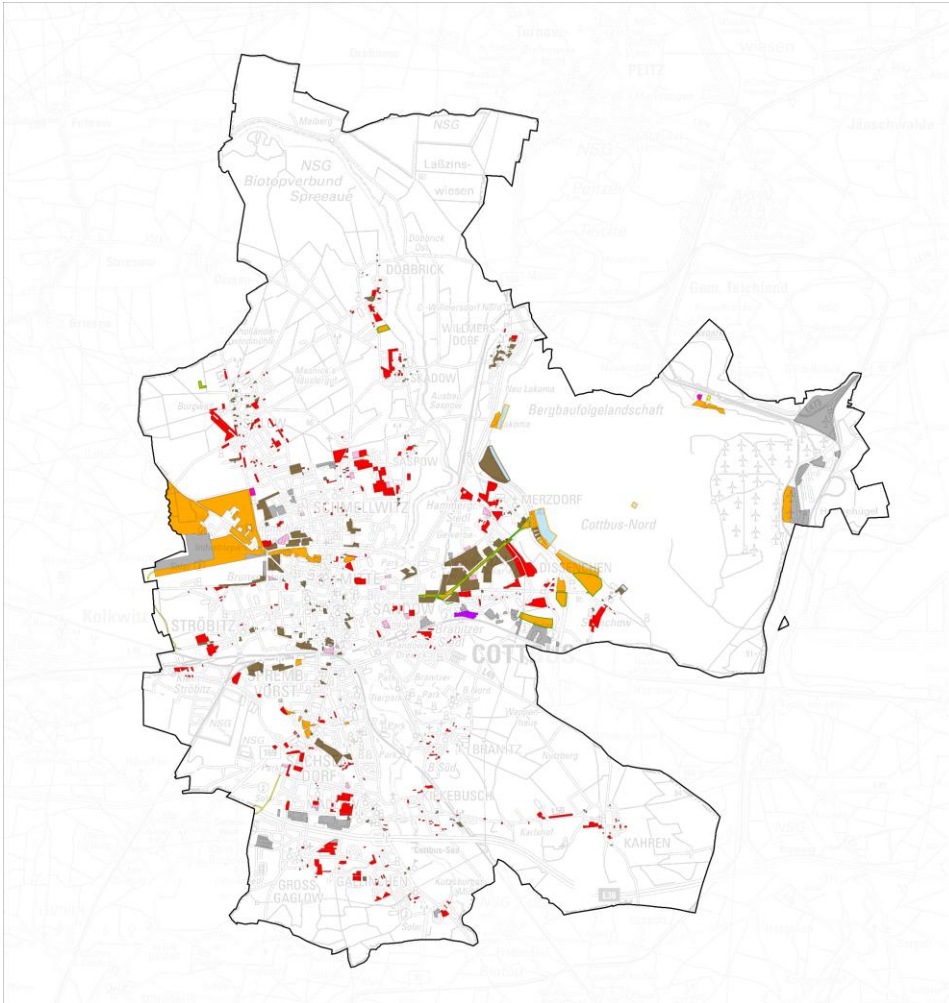
Korrektur der Seegrenze/Uferlinie Cottbuser Ostsee

Korrektur Lieskower Lauch



UMWELTBERICHT ZUM 02. FNP-ENTWURF

erstellt durch das Büro: **FUGMANN** **JANOTTA** PARTNER

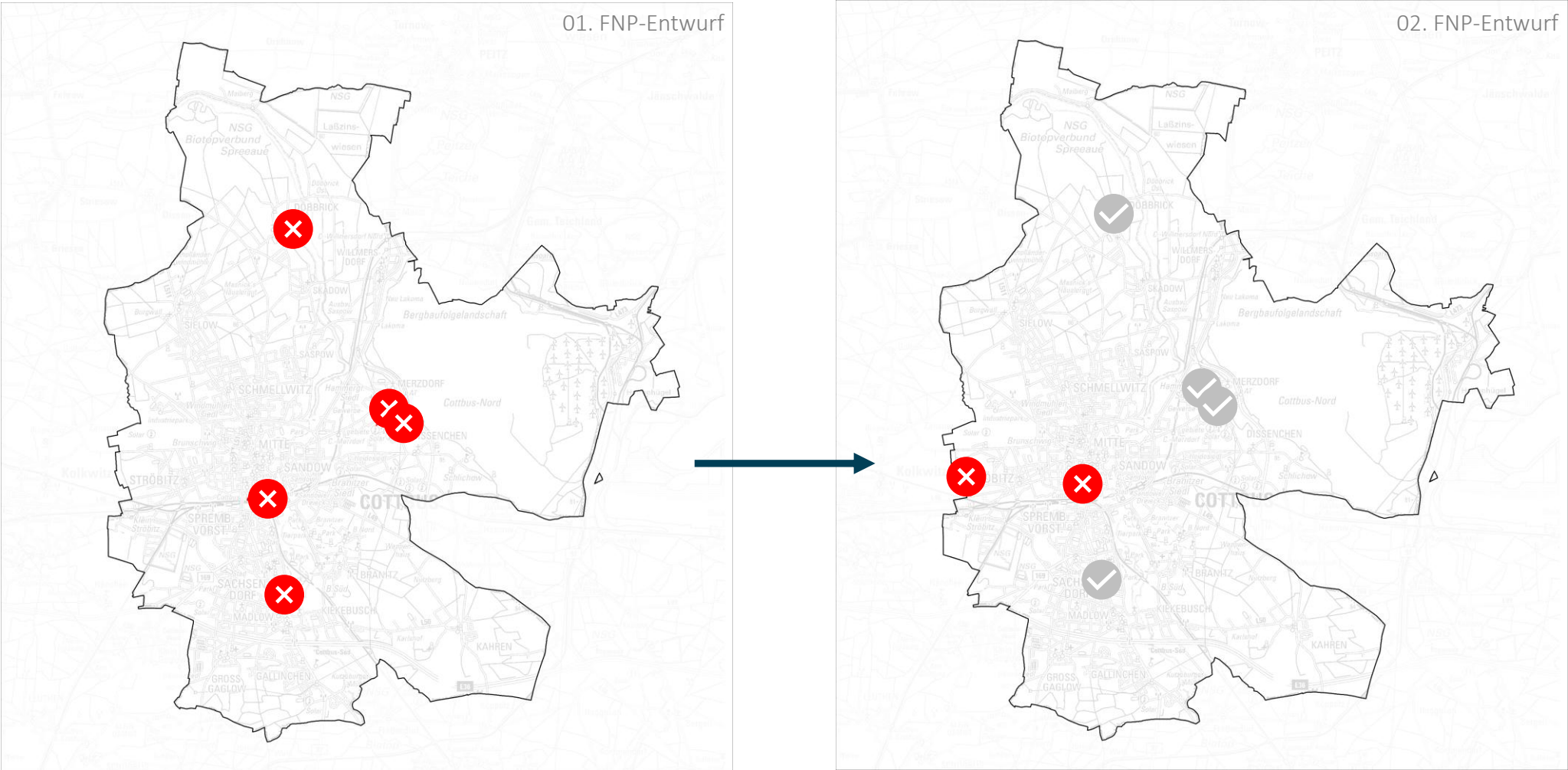


323 Planflächen

davon 246 Flächen mit
geplanter baulicher
Nutzung

Dissensflächen 01. FNP-Entwurf / 02. FNP-Entwurf

- ✓ 4 der 5 Dissensflächen wurden verworfen
- ✗ 1 Dissensfläche verbleibt, dazu kommt eine weitere Fläche, die zu einem Dissens führt



Baugesetzbuch (BauGB)

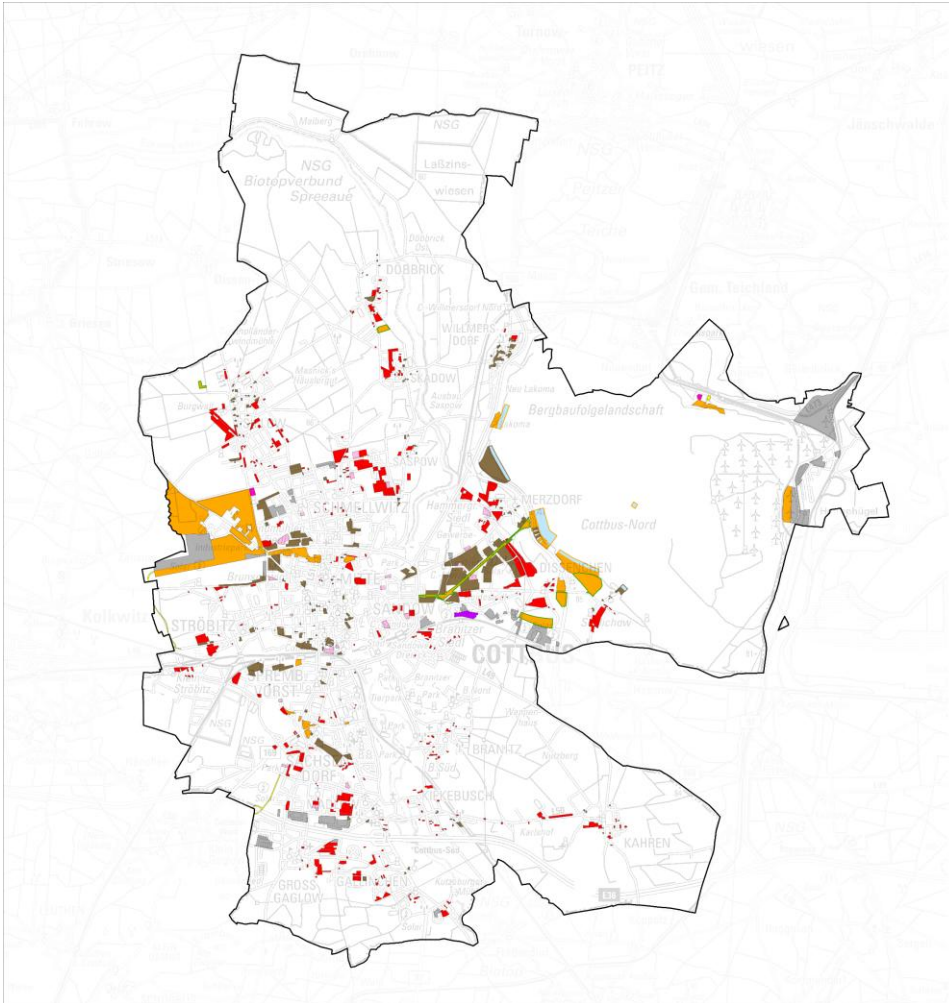
§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

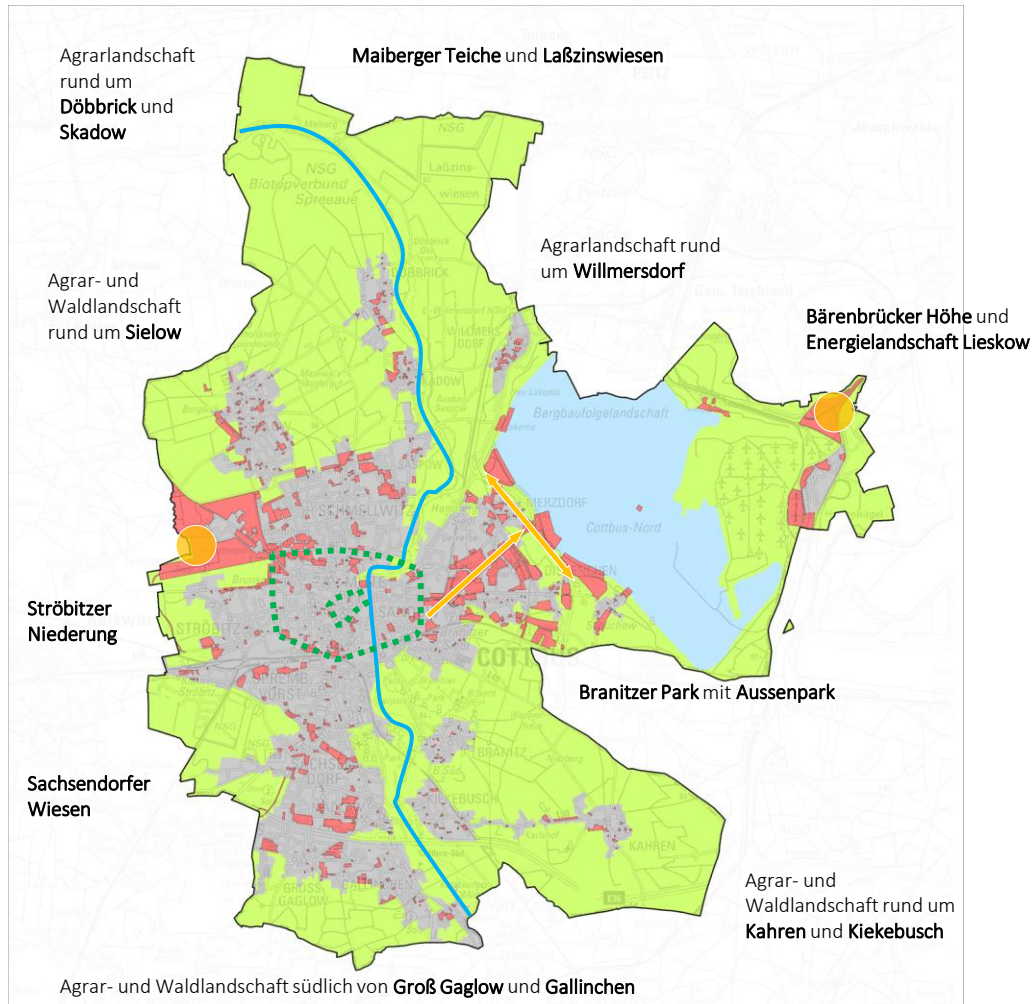
(2) Mit Grund und Boden soll **sparsam** und **schonend** umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur **Innenentwicklung** zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Prinzipien: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
und Konzentration auf Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkte

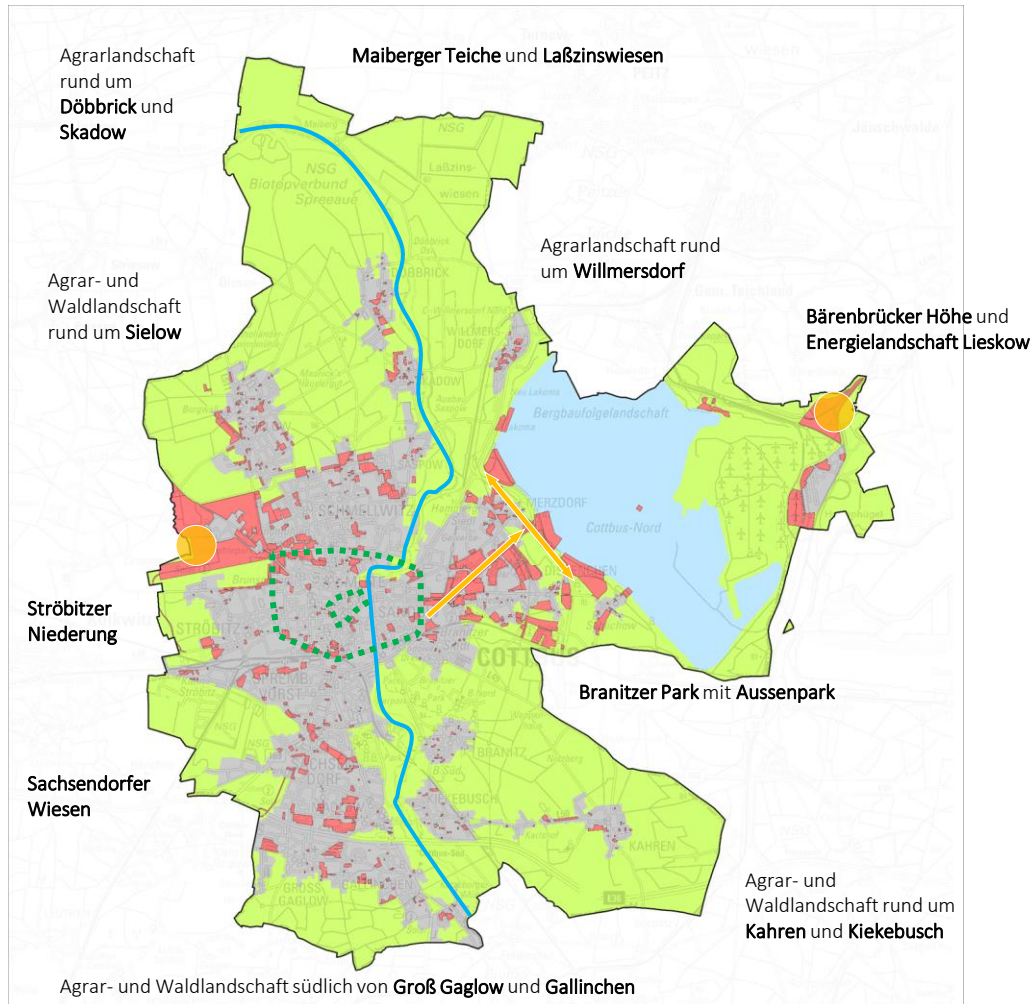
- LSP
- Seeachse
- Gewerbe (Ost)





Cottbus/Chóšebuz bleibt eine lebendige, grüne Stadt und zwar dann, wenn:

- **doppelte Innenentwicklung** erfolgt, d.h. mit der städtebaulichen Verdichtung verbinden sich **neue grüne Freiräume**
- eine **grünplanerische Qualifizierung** der vorhandenen & geplanten Bebauung erfolgt
- eine **Integration stadtökologischer Belange** in die städtebauliche Planung realisiert wird mit:
 - Dachbegrünungen/Fassadenbegrünungen
 - dezentraler, naturnaher, intelligenter Regenwasserbewirtschaftung
 - klimaoptimierter Gebäudestellung
 - Freiraumgestaltung mit hohem Grünanteil für eine naturbezogene Erholung & den Erhalt der biologischen Vielfalt
 - naturnaher Gewässerentwicklung



Fazit Umweltbericht:

Mit dem 02. FNP-Entwurf vorbereitete Eingriffe sind mit Kompensationsmaßnahmen auf dem Gebiet der Stadt Cottbus ausgleichbar.

Dem Bedarf von ca. 672 ha notwendiger Kompensation (bei Realisierung aller mit dem FNP vorbereiteten Bauvorhaben) steht ein ermitteltes Kompensationspotenzial gegenüber von:

- 973 ha Ausgleichsflächen
- 35 km linienhafte Aufwertungsmaßnahmen

ENDE DER PRÄSENTATION



Geoffrey Kanig
SB Stadtentwicklung

Fachbereich Stadtentwicklung

Stadt Cottbus/Chósebus

**Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Mobilität und
Umwelt**

Besucheradresse:
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

T +49 355 6124111
Geoffrey.Kanig@cottbus.de

www.cottbus.de