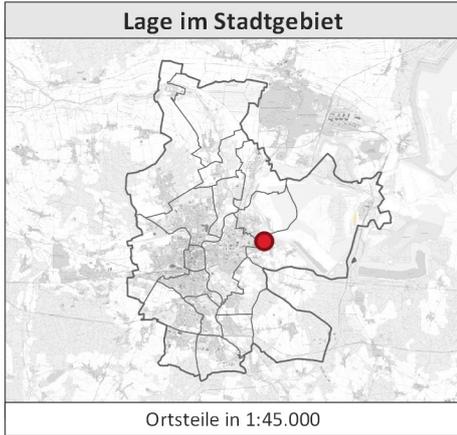




Teilbereich: Dissenchener Binnendüne

Stand: Entwurf vom Juni 2022 zum Offenlagebeschluss am 21.12.2022



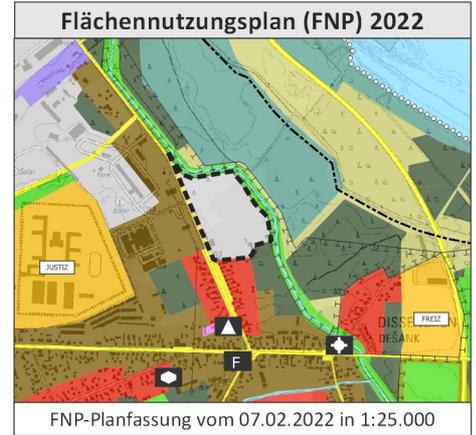
Lage im Stadtgebiet

Ortsteile in 1:45.000



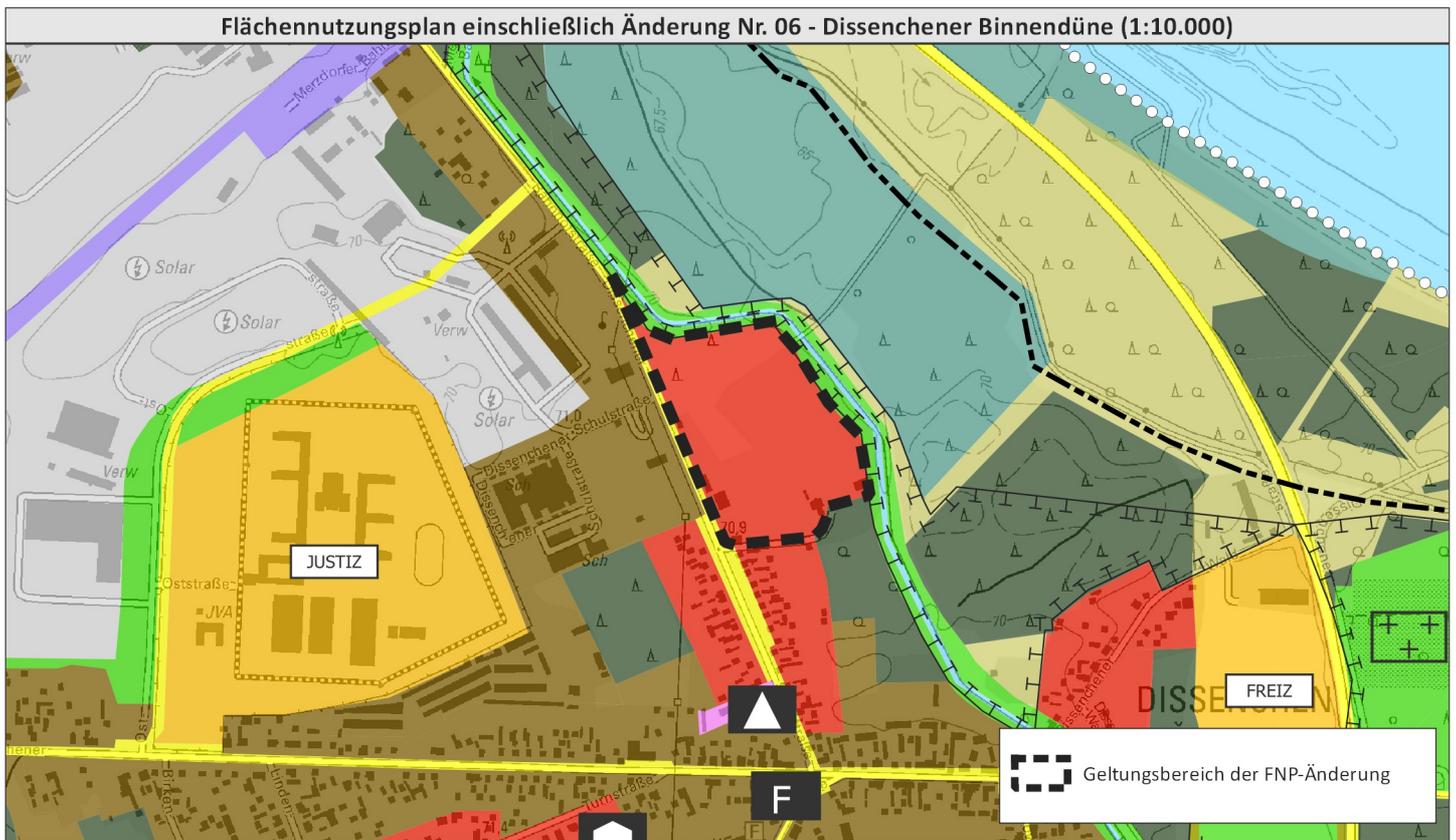
Luftbild mit Geltungsbereich

Luftbild 2022 in 1:25.000



Flächennutzungsplan (FNP) 2022

FNP-Planfassung vom 07.02.2022 in 1:25.000



Flächennutzungsplan einschließlich Änderung Nr. 06 - Dissenchener Binnendüne (1:10.000)

Geltungsbereich der FNP-Änderung

Feststellungsbeschluss
Der Feststellungsbeschluss zur: 06. Änderung - "Dissenchener Binnendüne" des Flächennutzungsplanes der Stadt Cottbus/Chósebez wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/ Chósebez am: gefasst.
..... Ort/Datum
..... Oberbürgermeister
..... Amtssiegel

Genehmigung
Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt. Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
..... Ort/Datum
..... Oberbürgermeister
..... Amtssiegel

Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt und die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes in dieser Ausfertigung mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss und der Genehmigung übereinstimmen.
..... Ort/Datum
..... Oberbürgermeister
..... Amtssiegel



Stand: Entwurf vom Juni 2022 zum Offenlagebeschluss am 21.12.2022

Begründung

Die Stadt Cottbus will den individuellen Wohnungsbau insbesondere in Form von Abrundungen innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt fördern. Ein entsprechender Standort im Ortsteil Dissenchen soll dahingehend mobilisiert werden.

Der Standort liegt im Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Dissenchen, direkt angrenzend an die gewachsene Siedlungsstruktur des Dorfes. Der Standort wurde bereits im Zuge des Ortsteilentwicklungs Konzeptes im Oktober 2017 als potenzielle Wohnbaufläche identifiziert.

Der betreffende Bereich ist förmlich dem Außenbereich zuzuordnen, daher muss für das Vorhaben Baurecht geschaffen werden. Für die Fläche wird deshalb ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Planfassung vom 07.02.2022 ist als Nutzung für die benannte Entwicklungsfläche noch eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ursprünglich wurde am Standort zwischen den Wohngrundstücken im Süden, dem Trinitzfließ im Osten und Norden sowie der Dissenchener Schulstraße ein Kalksandsteinwerk betrieben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes wurde vom dauerhaften Erhalt der Nutzung ausgegangen, die Ausweisung als gewerbliche Baufläche damit folgerichtig.

Sowohl der in Aufstellung befindliche B-Plan „Dissenchener Binnendüne I“ als auch der Rahmenplan für Gesamtentwicklung (Binnendüne I und Binnendüne II vom August 2015) widersprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Der verbindliche Bauleitplan kann somit nicht gemäß § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Um diesen Konflikt aufzulösen, wird der Flächennutzungsplan für die Bereiche des ersten und zweiten Bauabschnittes der Dissenchener Binnendüne im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Dissenchener Binnendüne I“ geändert. Die Darstellung im FNP wird für den Geltungsbereich der Änderung auf ca. 5,7 ha zu Wohnbaufläche geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplanes verändert nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes. Die Änderung erhält die Nummer 06.



Legende: Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuž

Planfassung vom 07.02.2022 in den Gebietsgrenzen vom 06.08.2003 (Blatt-Nr.: 1/2)

Geltungsbereich



Stadtgrenze
(vom 06.08.2003)

Bauflächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
(mit Nutzungsgrenzen)
- Sonderbaufläche
mit hohem Grünanteil
- Sonderbaufläche
für Windkraftnutzung
- Versorgungseinrichtungen
des Gewerbegebietes

Zweckbestimmungen für Sonderbauflächen:

- Behörden
- Justizvollzugsanstalt
- Militärflächen
- Großflächiger Einzel-
und Großhandel
- Hotel, Messen,
Kongresse, Soziales
- Erholung, Park
- Sport und Freizeit
- Forschung/Hochschule
- Kliniken
- Nahversorgungszentrum

Flächen für den Gemeinbedarf

- Gemeinbedarfsflächen
- Schule
- Soziales
- Gesundheit
- Sport
- Schulgarten
- Sicherheit und Ordnung
- Kultur
- Öffentliche Verwaltung
- Feuerwehr
- Kirche, konfessionelle
Einrichtungen
- Veranstaltungsplatz

Verkehrsflächen

- Autobahn
- Hauptverkehrs-, Haupt-
sammel- und ausgewählte
Sammelstraßen
- Ortsumfahrung Cottbus
(2. Verkehrsabschnitt im Bau)
- Flächen des ruhenden Verkehrs
(ausgewählte Anlagen)
- Straßenbahn
(Bestandsnetz)
- Straßenbahn
(pot. Erweiterung)
- Busbahnhof
- Hauptbahnhof
- Bahnflächen

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Flächen für Ver- und
Entsorgungsanlagen
- Flächen für Ver- und
Entsorgungsanlagen
mit hohem Grünanteil
- Bauflächen, für die eine
zentrale Abwasserbeseitigung
nicht vorgesehen ist **
- Fernwärme
- Gas
- Abwasser
- Wasser
- Elektrizität
- Funkturm
- Abfall

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regulierung des Wasserabflusses

- Wasserflächen
- Zone I
- Zone II
- Schutzgebiete für Grund-
und Quellwasserbildung *
- Zone III A
- Zone III B

Flächen für Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die
Landwirtschaft
(Acker-, Wiesen- und Ödland)
- Flächen für Wald

Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für die
Gewinnung von
Bodenschätzen
- Tagebausicherheitslinie *

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

- Schutzgebiete im Sinne
des Naturschutzrechts
- geplante Schutzgebiete
im Sinne des Natur-
schutzrechts
- Naturschutzgebiet *
- Naturschutzgebiet
(Planung ***)
- Landschaftsschutzgebiet *
- Landschaftsschutzgebiet
(Planung ***)
- Schutzgebiet entsprechend der EG-Vogelschutzrichtlinie
(Special protected bird area) * ****
- Schutzgebiete entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-
Richtlinie
- Flächen für Renaturierung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstiges

- Für bauliche Nutzungen
vorgesehene Flächen
(Entwicklungsflächen), deren
Böden erheblich
mit umweltgefährdenden Stoffen
belastet sind **
- * Nachrichtliche Übernahme
- ** Kennzeichnungen
- *** Vermerke
- **** Flächen in Blatt 2/2
- von der Genehmigung am 04.07.2003 ausgenommene Flächen
- Redaktionelle Abgrenzung vom 07.06.2022 zum Geltungsbereich folgender
nachrichtlicher Übernahmen: Planfeststellungsbeschluss Gewässerausbau
Cottbuser See, Teilvorhaben 2 - Herstellung des Cottbuser Sees, Verordnung
über den Braunkohleplan Cottbus Nord - Zielkarte Bergbaufolgelandschaften