

Stadt

Cottbus / Chóšebuz

2. Änderung des Flächennutzungsplans für den OT Gallinchen

Begründung



Fassung 3. Mai 2021

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Aufgabe	1
1.2	Rechtsgrundlagen / Grundlagen der Planaufstellung	2
2	Rahmenbedingungen	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Schutzausweisungen / Bindungen	3
2.3	Planungen	3
2.4	Standort	3
3	Siedlungsplanung / Darstellung im FNP	4
3.1	Änderung der Begründung	4
3.2	Änderung der Darstellung	4
4	Auswirkungen	5

Erläuterungsbericht

Der nachfolgende Erläuterungsbericht ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus für den Ortsteil (OT) Gallinchen mit der entsprechenden 1. Änderung gültig.

Deckblatt

Alle Erläuterungen der ursprünglichen Begründung und die der vorangegangenen Änderung behalten ihre Gültigkeit, soweit nachfolgend nichts anderes gesagt ist.

Erläutert werden hier nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des FNPs für den Ortsteil (OT) Gallinchen ergeben, sowie Auswirkungen die u. U. in das Umfeld betreffen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgabe

Die Stadt Cottbus will den individuellen Wohnungsbau in Form von Lückenschließungen innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt fördern. Ein entsprechender Standort in Gallinchen soll mobilisiert werden.

Veranlassung

Um hierfür Baurecht zu schaffen, wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

Im FNP (in der Fassung der 1. Änderung) ist als Nutzung für die Erweiterungsfläche noch Wald dargestellt. Dieser ist mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert.

zu ändernde Darstellung

Das ursprüngliche Ziel der ehemaligen selbständigen Gemeinde Gallinchen war es, die Ackerfläche für eine Ersatz-Aufforstung umzuwidmen. Das war im Zusammenhang mit den ursprünglich geplanten umfangreichen Bauvorhaben in Gallinchen erforderlich. Die neue Waldfläche sollte naturnah gestaltet werden.

Eine konkrete Zuordnung der Aufforstungsfläche zu einer Baumaßnahme besteht nicht.

Die Inanspruchnahme von Wald ist nunmehr nicht mehr vorgesehen. Die Splitterfläche, die als Lücke im Siedlungskörper erscheint, kann für den Wohnungsbau genutzt werden.

Der B-Plan widerspricht mit seinen Zielen dem wirksamen FNP. Er kann nicht aus dem FNP entwickelt werden.

*Erforderlichkeit
Ziel und Zweck*

Die Gemeinden sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um diese Konflikte zu lösen, wird der FNP für den betroffenen Bereich im Parallelverfahren mit dem B-Plan geändert.



Der Flächennutzungsplan wird nur für eine kleine Teilfläche des Stadtgebietes überarbeitet. *Plangebiet*

Der Standort liegt im Süden des Stadtgebietes im Ortsteil Gallinchen, direkt angrenzend an die Ortsteile Groß Gaglow und Sachsendorf. *Standort*

1.2 Rechtsgrundlagen / Grundlagen der Planaufstellung

Rechtsgrundlage für die Planänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Feststellungsbeschluss der FNP-Änderung gültigen Fassung. *Rechtsgrundlagen*

Die Planänderung erfolgt im Verfahren nach § 13 BauGB. *Verfahren § 13 BauGB*

Bisher wurden folgende Schritte durchlaufen.

- Beschluss der SVV Cottbus vom 30.05.2017 (Beschluss Nr. IV-025-30/17) zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Cottbus vom 24.06.2017
- Frühzeitige Information der Öffentlichkeit: Anhörung am 01.10.2019
- Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 12.03.2020
- Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vom 02.11.2020 bis zum 04.12.2020

Es wird ein so genanntes „Deckblatt“ für die Planänderung erstellt. Die Flächendarstellungen des FNP außerhalb des Geltungsbereichs der 2. FNP-Änderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit. *„Deckblatt“
Planzeichnung*

Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben. *Kartengrundlage*

2 Rahmenbedingungen

2.1 Landesplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassungspflicht bezieht sich auf die Ziele der Landesplanung. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen. *Landes- und Regionalplanung*

Durch den Träger der Bauleitplanung sind im Rahmen der Planaufstellung folgende Programme und Pläne der Landes- bzw. Regionalplanung zu beachten. *Rechtsgrundlagen*

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 2019

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und damit für die Stadt verbindlich. *LEP HR*

Daneben ist weiterhin der aktuelle Regionalplan zu beachten. *Regionalplan*

Für die FNP-Änderung sind aus Sicht der Stadt folgende Ziele des LEP HR zu beachten *Zielvorgaben
Raumordnung*

- Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, Brandenburg an der Havel, Cottbus/ Chóšebuz und Frankfurt (Oder). *Z 3.5 Oberzentren*
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. *Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen*
- Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. *Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung*
- In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.

Folgende Grundsätze des LEP HR sind aus Sicht der Stadt für die Planänderung relevant.

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infra-struktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- In den Ober- und Mittelzentren im weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.
- Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen.

Grundsätze

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung

G 5.9 Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Aus der Regionalplanung heraus sind keine Vorgaben zu beachten.

2.2 Schutzausweisungen / Bindungen

2.2.1 Umwelt

Das Änderungs-Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht.

Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotope, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile o. dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht vorhanden.

Bodendenkmale sind bisher an diesem Standort nicht bekannt.

2.2.2 Sonstige

Die Planänderung betrifft indirekt Wald nach dem LWaldG, da Waldflächen unmittelbar angrenzen.

Wald

Der Standort liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Cottbus-Sachsendorf.

Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Gebiet, das als Kampfmittelverdachtsfläche (Belastung durch z.B. Bomben und Munition) ausgewiesen ist.

Kampfmittel

Sonstige Schutzausweisungen, die für das Vorhaben bindende Wirkung entfalten, sind nicht bekannt.

2.3 Planungen

Im aktuellen Entwurf des Landschaftsplanes (LP) der Stadt mit Stand Dezember 2016, Teilplan „Entwicklungskonzept“, ist eine Wohnbaufläche als Planungsziel definiert.

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

2.4 Standort

Der Planbereich betrifft aus der Sicht der real bestehenden Flächennutzung Ackerflächen.

*Nutzungsbestand
Realnutzung*

Das Umfeld ist im Osten durch Forstflächen bestimmt. Im Norden, Süden und Westen schließen sich Siedlungsflächen an, die im wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Die verkehrliche Erschließung des Areals ist über die im Westen unmittelbar angrenzende Straße gesichert. *Erschließung*

Der Standort kann stadtechnisch mit den erforderlichen Medien aus den angrenzenden Systemen versorgt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig vor Ort zur Versickerung gebracht.

Im Westen berührt eine Erdgas-Hochdruckleitung den Bereich.

Bei den Waldflächen im Umfeld handelt es sich um Kiefernforsten. Die Ackerflächen werden nicht mehr intensiv genutzt. *Umwelt*

In der Biotop- und Nutzungskartierung des LP-Entwurfes ist die betroffene Ackerfläche als Frischwiese (05112) mit mittlerer Wertigkeit kartiert.

Die Landschaft im Bereich wird durch die bestehende Bebauung und durch Wald geprägt.

Die Qualität der Naturlandschaft des Änderungsgebietes ist von durchschnittlicher Bedeutung. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind besondere Randbedingungen nicht erkennbar.

Sonstige Standortbedingungen, die für die Planung relevant sind, sind nicht erkennbar.

3 Siedlungsplanung / Darstellung im FNP

Im Punkt 5.2.1.1 der ursprünglichen Begründung sind die Darstellungen für Wohnbauflächen im FNP erläutert.

Spezielle Hinweise zum Änderungsplangebiet finden sich nicht.

Im Punkt 5.1 der ursprünglichen Begründung sind die Darstellungen zum Außenbereich erläutert.

Neben der Marginalüberschrift „Flächen für Wald“ finden sich folgende Erläuterungen.

Die bestehenden Waldflächen in der Gemeinde werden weitgehend erhalten. In geringem Umfang sind Abgänge geplant, für die Neuaufforstungsflächen möglich sind. Insgesamt ist ein Erhalt des Waldanteils an der Gemeindefläche vorgesehen.

Im weiteren Text sind Einzelheiten zum Umfang der Veränderungen hinsichtlich des Waldes erklärt.

3.1 Änderung der Begründung

Die grundsätzlichen Ziele werden trotz der Veränderungen des Umfangs der Waldanspruchnahme nicht geändert. Die Flächengröße ist, gemessen an der Größe der Fläche der Stadt, gering. *Wald*

Die Aussagen zum Wald im Punkt 5.1 der Begründung werden nicht geändert.

Der 5.2.1.1 der Begründung wird neben der Marginalüberschrift „Harnischdorfer-/Gaglower Straße“ ergänzt. *Wohnbauflächen*

Folgender neuer Absatz wird neu eingefügt.

An der Südseite der Gaglower Straße, südlich der geplanten Bebauung in der so genannten „Ersten Reihe“ wird ein Baugebiet für Eigenheime vorgesehen, welches von der Harnischdorfer Straße erschlossen wird und damit die Lücke schließt.

3.2 Änderung der Darstellung

Die bestehende Darstellung im FNP ist bereits eingangs erläutert worden.

Aktuelle Darstellung im FNP

Mit der Änderung wird die Darstellung der angrenzenden Wohnbauflächen zu Lasten der Walddarstellung übernommen.

*Planänderung
Sonderbauflächen*

Auf die Darstellung einer Maßnahmenfläche wird verzichtet.



Urplan FNP in der Fassung der 1. Änderung



Darstellung FNP 2. Änderung

*Gegenüberstellung
Ursprungs-FNP und
2. Änderung für den
OT Gallinchen*

Die Flächenbilanz der ursprünglichen Begründung wird wie folgt abgeändert.

Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand (ha)	Planung (ha)
Wohnbaufläche	0,0	1,1
Fläche für Wald	1,1	0,0
Summe	1,1	1,1

4 Auswirkungen

Mit dieser Änderung wird sichergestellt, dass an diesem prädestinierten Standort Wohnbauvorhaben auf der Basis eines entsprechenden B-Planes zugelassen werden können.

*Grundaussage
Aufgabe erfüllt*

Der FNP wird im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt.

*Verfahrenswahl
§ 13 BauGB*

Es wird ein wirksamer Bauleitplan geändert.

Die Änderungen sind nur geringfügig. Die Grundzüge der wirksamen Planung werden nicht berührt, da

- aus der Sicht der gesamten Stadt nur Einzelheiten der Planung unter Beibehaltung der Grundkonzeption geändert werden
- die wesentlichen Planinhalte des FNP werden beibehalten

die Änderungen von Flächen sind im Umfang, gemessen an der Größe der Siedlungsfläche der Stadt, nur sehr gering sowie räumlich begrenzt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG).

*Habitatschutz
Natura 2000-Gebiete
nicht berührt*

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten werden nicht beeinträchtigt, da solche Gebiete im Einwirkungsbereich des B-Planes nicht bestehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird aus Sicht der Stadt mit der Änderung des FNP nicht vorbereitet oder begründet. *keine UVP-Pflicht*

Der Prüfwert für Vorhaben nach den Nr. 18.1 bis 18.7 UVPG von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche (GR) wird nicht erreicht.

Auf Grund der Tatsache, dass es sich um eine Lückenschließung innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt handelt, sind Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes nur denkbar, wenn vergleichbare Randbedingungen für eine Abrundung gefunden werden. *Alternativen*

Im Süden der Stadt in den beiden Ortsteilen Gallinchen bzw. Groß-Gaglow finden sich keine entsprechenden Flächen.

Ein direkter Anschluss an die Siedlungsfläche gem. Ziel Z 5.2 ist gesichert. Auch die Ziele Z 3.5 und Z 5.6 sind berücksichtigt. *Raumordnerische Auswirkungen*

Grundsätze aus der Landesplanung sind beachtet. *Grundsätze*

Es werden Nachverdichtungspotenziale genutzt. Die gute infrastrukturelle Ausstattung der OT Gallinchen bzw. Groß Gaglow sichert die Funktionsmischung gem. Grundsatz 5.1.

Ein striktes Einhalten der landesplanerischen Grundsätze ist auf Grund der spezifischen Randbedingungen des Standortes und der Planungsziele nicht möglich. Die Nähe zum Bahnhof ist nicht gegeben. Der Bereich ist aber hinreichend an die Nahverkehrssysteme angebunden.

Die einschlägigen Grundsätze des LEP HR stehen der Planung nicht entgegen.

Bei der Neuausweisung von Bauflächen geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie Beeinträchtigungen der Umwelt verursachen können. *Umweltwirkungen*

Dabei geht es vor allem um die Flächeninanspruchnahme, um Störungen des schutzwürdigen Umfeldes und um den Natur- und Landschaftsschutz.

Die Fläche betrifft ein Wasserschutzgebiet. Allerdings wird nur eine Lücke innerhalb bestehender Siedlungen geschlossen. Dadurch, dass das Niederschlagswasser weiterhin vor Ort versickern kann, sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Weitere Schutzobjekte sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Die Eingriffe hinsichtlich der Naturlandschaft erfolgen real in das Biotop Frischwiese. Der Umfang liegt bei rund 1 ha. Bei der ursprünglich geplanten Umwandlung der Fläche in Wald, wäre der Lebensraum ebenfalls vollständig beseitigt worden.

Die Siedlungsfläche wird einen hinreichend hohen Freiflächenanteil aufweisen. Es werden zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, so dass die Beeinträchtigungen für die Natur als Ganzes gering bleiben werden.

Das Landschaftsbild wird sich nicht verändern. Es sind nur Siedlungsflächen betroffen.

Für die Ebene des FNPs sind sonstige nachteilige städtebauliche Auswirkungen nicht erkennbar.

Folgende wesentliche Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf vorgebracht. Wesentliche Planänderungen wurden nicht erforderlich, da sich die Hinweise im Wesentlichen auf die Planumsetzung bzw. die Inhalte des B-Planes beziehen. Soweit die Hinweise für Planungsebene vorbereitender Bauleitplan relevant sind, wurden sie in die Begründung übernommen (Einzelheiten siehe Abwägungsprotokoll). *Ergebnisse der Beteiligungen*

Von den verschiedenen Versorgungsträgern und sonstigen Stellen wurden Hinweise zur Realisierung des Planvorhabens und zur Sicherstellung der Erschließung über die geplante private Straße vorgebracht.

Es wurde Hinweise zu Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die Umweltbelange gegeben.

Die untere Bauaufsichtsbehörde hat darauf hingewiesen, dass der Bereich als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist.

Von der Öffentlichkeit wurden zum Planungsstand Entwurf Stand 03.05.2020 keine Stellungnahmen abgegeben.