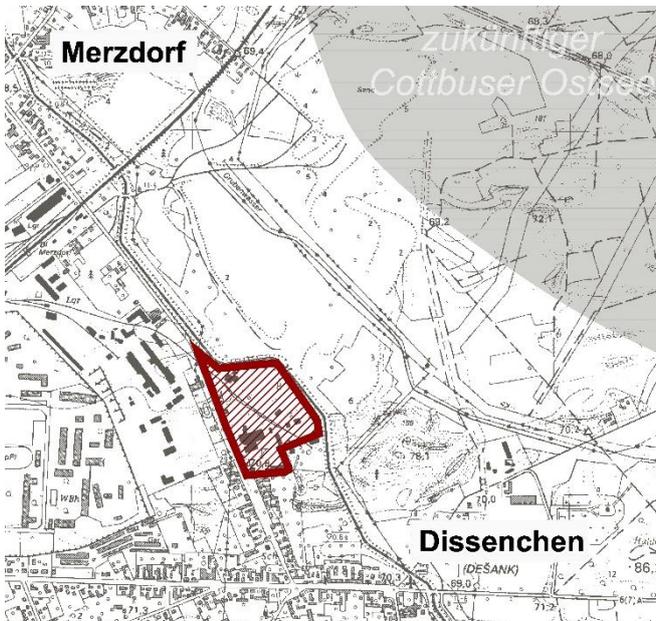


Stadt

Cottbus / Chóšebuz

06. Änderung des Flächennutzungsplans Cottbus / Chóšebuz
(Bereich Dissenchener Binnendüne)

Begründung



Fassung 07. Juli 2023

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 | 4 |
| 2.3 | Planungen | 4 |
| 2.4 | Standort | 4 |
| 3 | Siedlungsplanung / Darstellung im FNP | 6 |
| 3.1 | Änderung der Begründung | 8 |
| 3.2 | Änderung der Darstellung | 9 |
| 4 | Auswirkungen | 9 |

Erläuterungsbericht

Der nachfolgende Erläuterungsbericht ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung bzw. dem Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 07.02.2022 der Stadt Cottbus/Chósebusz gültig.

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

Erläutert werden hier nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der 6. Änderung des FNPs ergeben, sowie Auswirkungen die u. U. in das Umfeld betreffen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Aufgabe

Die Stadt Cottbus/Chósebusz 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.

Veranlassung

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

Im FNP (in der zuletzt öffentlich bekanntgemachten Planfassung vom 07.02.2022) ist als Nutzung für die Entwicklungsfläche noch eine „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Gegenstand

Ursprünglich wurde am Standort zwischen den Wohngrundstücken im Süden, dem Trantzfließ im Osten und Norden sowie der Dissenchener Schulstraße ein Kalksandsteinwerk betrieben.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes vom dauerhaften Erhalt der Nutzung ausgegangen wurde, war die Ausweisung als Gewerbe folgerichtig.

Der geplante B-Plan widerspricht mit seinen Zielen, ein Wohngebiet, welches in zwei Bauabschnitten (BA) schrittweise realisiert werden soll, auszuweisen, dem wirksamen FNP. Der verbindliche Bauleitplan kann nicht gem. § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

*Erforderlichkeit
Ziel und Zweck*

Die Gemeinden sollen gem. § 1 Satz 3 BauGB planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

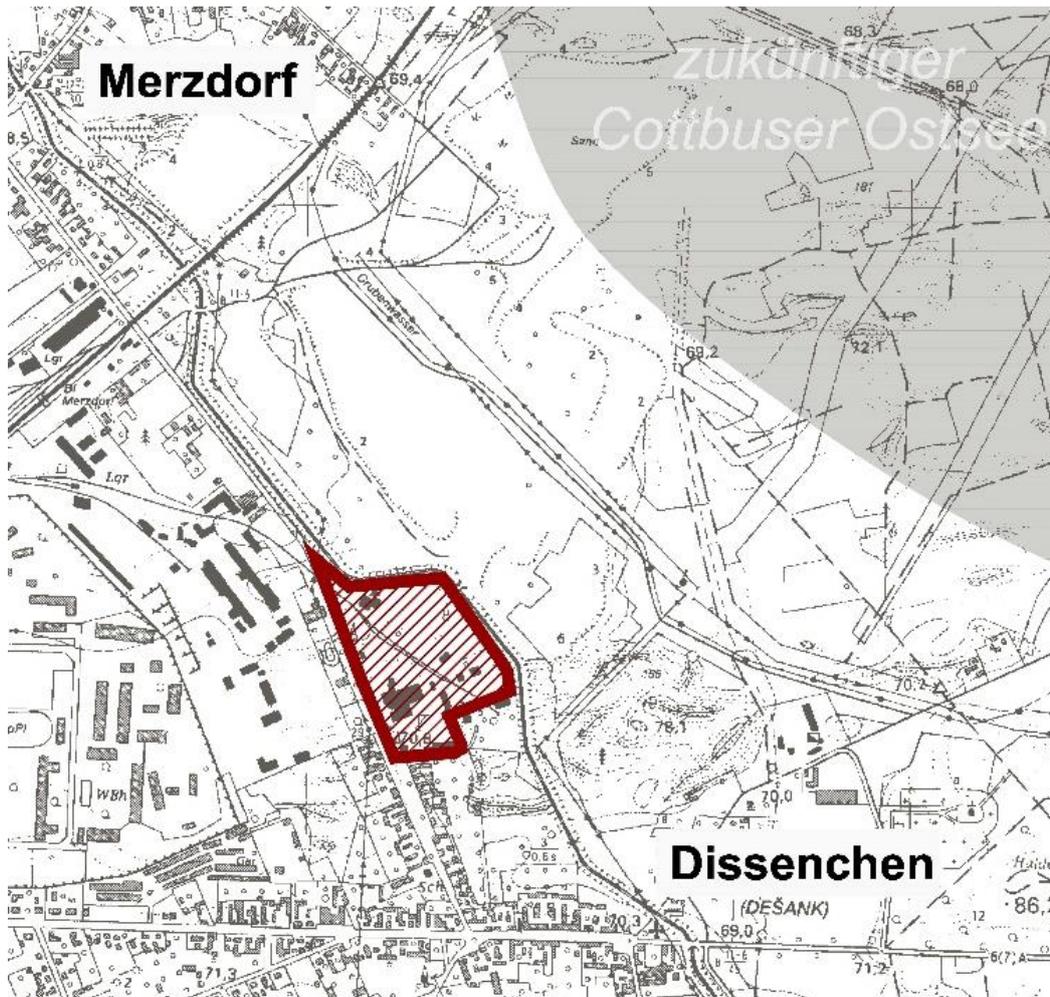
Um diese Konflikte zu lösen, wird der FNP für den betroffenen Bereich des ersten und zweiten BA im Parallelverfahren mit dem B-Plan "Wohngebiet Dissenchener Binnendüne I" geändert.

Der Flächennutzungsplan wird nur für eine kleine Teilfläche des Stadtgebietes (Größe ca.5,7 ha) überarbeitet.

Plangebiet

Der Standort liegt im Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Dissenchen, direkt angrenzend an die gewachsene Siedlungsstruktur des Dorfes (siehe nachfolgendes Bild).





1.2 Rechtsgrundlagen / Grundlagen der Planaufstellung

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

Rechtsgrundlagen

Bisher wurden folgende Schritte durchlaufen.

Verfahren

- Beschluss der SVV Cottbus/Chósebusz vom 24.06.2020 zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren,
- Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chósebusz vom 25.09.2021,
- Frühzeitige Information der Öffentlichkeit: vom 04.10.2021 bis 11.10.2021,
- Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) und Nachbargemeinden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 11.01.2023,
- Beteiligung der der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vom 20.02.2023 bis 24.03.2023.

Es wird ein so genanntes Änderungsblatt zur FNP-Änderung erstellt. Die Flächendarstellungen des FNP außerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

*Änderungsblatt
Planzeichnung*

Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP in der Fassung vom 07.02.22 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. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen.

*Landes- und Regional-
planung*

Stellungnahmen der zuständigen Stellen wurden eingeholt.

Durch den Träger der Bauleitplanung sind im Rahmen der Planaufstellung neben dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) folgende Pläne der Landes- bzw. Regionalplanung zu beachten.

Rechtsgrundlagen

Im vorliegenden Fall ist das die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten und damit für die Stadt verbindlich.

LEP HR

Daneben ist weiterhin der aktuelle Stand der Regionalplanung der Region Lausitz-Spree-wald zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Das ist hier der Sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 (Amtlicher Anzeiger Nr. 33).

Regionalplan

Für das Planvorhaben wurden im Rahmen des Plananzeigeverfahrens von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung folgende Ziele mitgeteilt.

*Zielvorgaben
Raumordnung*

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

Z 3.5 Oberzentren

*Z 5.2 Anschluss neuer
Siedlungsflächen*

*Z 5.6 Schwerpunkte
der Wohnsiedlungsflä-
chenentwicklung*

Ein Teil des Änderungsgebietes befindet sich darüber hinaus in der „Vorrangfläche“ VR 28 (Bergwerksfeld Dissenchen) für die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe.

*Z 4.4.15 i. V.m. Z 4.4.16
Teilregionalplan II*

Gemäß Ziel Z 4.4.16 des Teilregionalplanes II schließen Vorrangflächen andere Raumnutzungen aus, soweit diese mit den vorrangigen Raumfunktionen bzw. -nutzungen (hier die Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe) nicht vereinbar sind.

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

Grundsätze

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur 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.
- (1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- (2) Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Die Weiterentwicklung von Möglichkeiten der Erzeugung nachhaltiger ökologisch produzierter Landwirtschaftsprodukte ist in Ergänzung zur konventionellen Erzeugung von besonderer Bedeutung.

*G 5.1 Innenentwicklung
und Funktionsmischung*

*G 5.8 Wohnsiedlungs-
flächenentwicklung*

*G 5.9 Wohnsiedlungs-
flächenentwicklung*

*G 6.1 Freiraumentwick-
lung*

Aus der Regionalplanung heraus sind, neben dem Sachverhalt, dass im Teilregionalplan II eine Vorrangfläche ausgewiesen ist (siehe oben Ziel Z 4.4.16), keine weiteren Vorgaben relevant.

Regionalplan

2.2 Schutzausweisungen / Bindungen

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

*Schutzausweisungen
Naturschutz*

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

Sonstige umweltrelevante Schutzausweisungen und Bindungen

Unabhängig davon kann nicht ausgeschlossen werden, dass zum Zeitpunkt der Realisierung von Vorhaben geschützte Biotope vorhanden sein könnten.

Vorwälder, Pionier-, Gras- und Staudenfluren sowie offene Flächen mit Pioniervegetation bergen ein erhöhtes Potential für die Entwicklung zu einem gesetzlich geschützten Biotop.

Das trifft sinngemäß auch auf das Vorkommen von streng und besonders geschützten Tierarten zu.

Erst eine konkrete Kartierung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird Aussagen zum Vorhandensein von gesetzlich geschützten Biotopen oder relevanter Arten treffen können.

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

Bodendenkmale sind an diesem Standort nicht bekannt.

Gem. der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg zum Entwurf (vom Februar 2022) liegt das Plangebiet teilweise (noch) innerhalb eines auf der Grundlage der §§ 107 bis 109 BbergG rechtlich festgesetzten „Baubeschränkungsgebietes für Kiessande“.

*Bergrecht:
Baubeschränkungsgebiet für Kiessande*

Die ehemalige Bergbaubetreiberin hat aber inzwischen die bergbaulichen Gewinnungsmaßnahmen in der ehemaligen zugelassenen Betriebsplanfläche aufgegeben. Mit Gewinnungsmaßnahmen in dem Bereich des noch existierenden Baubeschränkungsgebietes ist somit nicht mehr zu rechnen.

Aufhebungsverfahren eingeleitet

Aktuell erfolgt in einem entsprechenden Verfahren die Aufhebung des Baubeschränkungsgebietes durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie per Rechtsverordnung.

Mit Schreiben vom 10.01.2023 hat das LBGR der Stadt Cottbus/Chósebus die Aufhebung in Aussicht gestellt. Die Aufhebung der Baubeschränkung erfolgt durch Rechtsverordnung durch das LBGR.

Nordöstlich der Plangebietes befinden sich Flächen des ehemaligen Kiessandtagebaus Dissenchen (Betriebsstättennummer: d027).

Bergaufsicht beendet

Die Bergaufsicht für die Flächen dieses Quarzsandtagebaus hat in der „Teilfläche Ost“ am 29.12.2010 sowie in der „Teilfläche West“ am 22.12.2015 und damit vollständig geendet. Das Bergwerkseigentum an diesem Quarzsandfeld ist am 16.01.2016 erloschen.

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

2.3 Planungen

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

Landschaftsplan

Der Bereich der Planänderung ist Bestandteil des Rahmenplanes „Seevorstadt Cottbus“. Dieser weist für die Fläche eine Wohnbebauung aus.

*Rahmenplan
„Seevorstadt Cottbus“*

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

sonstige

2.4 Standort

Der Planbereich betrifft aus der Sicht der real bestehenden Flächennutzung eine Industriebranche.

*Nutzungsbestand
Realnutzung*

Teile der ursprünglichen baulichen Anlagen sind bereits zurückgebaut.

*Darstellung wirksamer
FNP*

Das Umfeld ist im Osten und Norden durch locker bestockte Waldflächen bestimmt, die jenseits des kanalisierten Trantzfließes liegen.



Im wirksamen FNP sind die Flächen im Osten (noch) als Flächen zur Gewinnung von Bodenschätzen ausgewiesen, da hier Kies abgebaut wurde.

Im Süden schließen sich Siedlungs- und Waldflächen an, die im wirksamen FNP teilweise als Wohnbaufläche bzw. Wald dargestellt sind.

Westlich jenseits der Dissenchener Schulstraße finden sich bebaute und unbebaute Flächen. Dieser Bereich ist mindergenutzt und im rechtswirksamen FNP als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Die verkehrliche Erschließung des Areals ist über die im Westen unmittelbar angrenzende Dissenchener Schulstraße gesichert.

Erschließung

Der Standort kann stadttechnisch mit den erforderlichen Medien aus den angrenzenden Systemen versorgt werden. Einzelheiten hinsichtlich bestehender Erschließungsanlagen sind, sofern es sich nicht um Hauptanlagen handelt, nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

In dieser Hinsicht ist lediglich auf eine 110-kV-Freileitung hinzuweisen, die westlich des Geltungsbereiches verläuft.

Bei den Waldflächen im Umfeld handelt es sich um einen relativ jungen Kiefernwald mit eingestreuten Laubgehölzen und offenen Flächen.

Umwelt

Die ehemalige Betriebsfläche, die den gesamten Änderungsbereich umfasst, ist nicht mehr in Nutzung. Im Süden befinden sich noch einige Gebäude und Haufwerke mit Abbruchmaterialien.

Es bestehen keine natürlichen Bodenverhältnisse (mehr); diese waren durch Sandböden gekennzeichnet. Das Gelände wurde größtenteils mit einer Mächtigkeit von bis zu 2 m aufgefüllt.

Im nördlichen Teil der Änderungsfläche hat nach den Sanierungsarbeiten die Sukzession eingesetzt. Neben wenigen Gehölzen dominieren offene Flächen mit Pioniervegetation diesen Teil.

In der Biotop- und Nutzungskartierung des LP-Vorentwurfes ist die Fläche der Planänderung größtenteils als „Baufläche, Baustelle, Lagerfläche“ (12740) an der Dissenchener Schulstraße als „Industrie- und Gewerbefläche“ (12311), im Norden kleinflächig teilweise als „Vorwald“ (08282) und als „Pionier-, Gras- und Staudenflur“ (03200) kartiert.

Die Landschaft im Bereich wird durch die bestehende Bebauung im Süden (weniger intensiv im Westen) und durch Wald geprägt.

Der Bereich ist auf Grund der Vornutzung durch Altlasten beeinträchtigt.

Es bestehen auch Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Er ist den Emissionen von nahegelegenen Gewerbebetrieben und dem Verkehr auf der angrenzenden Dissenchener Schulstraße ausgesetzt.

Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts werden unterschritten werden. Nur im Nahbereich der Dissenchener Schulstraße können die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden. Gesundheitsgefährdungen sind ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der bergbaubedingten Grundwasserabsenkung des nahen ehemaligen Tagebaus.

Die Qualität der Naturlandschaft des Änderungsgebietes ist aus Umweltsicht in der Gesamtschau von geringer Bedeutung. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind besondere Randbedingungen nicht erkennbar.

Bewertung Umweltzustand

Die Grundstücke befinden sich in einem Gebiet, das als Kampfmittelverdachtsfläche (Belastung durch z. B. Bomben und Munition) ausgewiesen ist.

Sonstige Standortbedingungen

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

3 Siedlungsplanung / Darstellung im FNP

Im Teil C (Sektorale Ziele) Punkt 2 der ursprünglichen Begründung sind die Darstellungen für „Gewerbliche Bauflächen“ im FNP erläutert. Spezielle Aussagen zum Standort des ehemaligen Kalksandsteinwerkes finden sich nicht.

ursprüngliche Begründung

In diesem Teil, allerdings im Punkt 1, sind auch grundsätzliche Erläuterungen zu den Darstellungen der Wohnbauflächen im FNP enthalten. Der FNP geht aber auch hier nicht auf Details ein.

Ausführungen zum ursprünglichen Kiesabbau für das Kalksandsteinwerk finden sich im Teil C im Punkt 8 (Abbau von Quarz- und Spezialsanden) des Erläuterungsberichtes.

In den bisherigen Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt war der zu ändernde Bereich kein Gegenstand. Damit geht es hier maßgeblich um den ursprünglichen FNP der Stadt.

Bisherige Änderungen des FNP.



Auszug wirksamer FNP

Begründung zur 06. Änderung des Flächennutzungsplanes Cottbus/Chósebez

Als wesentliche Flächennutzungskategorien sind im Änderungsbereich folgende *Flächennutzung* dargestellt

- Gewerbliche Baufläche

Eine entsprechende „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ findet sich unmittelbar angrenzend in Bereich zwischen dem eigentlichen Änderungsgebiet und dem zukünftigen Cottbuser Ostsee.

Es handelt sich beim Thema Bergbau jeweils um eine nachrichtliche Übernahme.

*nachrichtliche
Übernahme*



3.1 Änderung der Begründung

Da sich in der Begründung des ursprünglichen Flächennutzungsplanes keine speziellen Aussagen zum Standort finden, sind Änderungen des Textes zum Themenkomplex „Gewerbliche Nutzung“ nicht erforderlich.

*Gewerbliche
Bauflächen*

Auf die Darstellung des Gewerbestandortes für das nicht mehr bestehende Kalksandsteinwerk im Ortsteil Dissenchen wird verzichtet.

Unter der Überschrift „Nutzungsänderung von Bauflächen“ im Teil C Punkt 1 der Begründung zum FNP (Stand 2004) finden sich Hinweise zu potenziellen Flächen für die Umnutzung zugunsten der Kategorie „Wohnbauflächen“.

Wohnbauflächen

Die beispielhafte Aufzählung der Potenziale im FNP (Stand 2004) wird durch den Standort
– Dissenchener Binnendüne (ehemaliges Kalksandsteinwerk)
ergänzt.

Im Rahmen der nachfolgenden Änderungen des FNP waren einige der aufgezeigten Potenziale bereits Gegenstand der Planänderung.

Entsprechend wird, in Anlehnung Fassung vom 07.02.2022, das Plananliegen für den Bereich Dissenchener Binnendüne zusätzlich wie folgt näher erläutert.

Die Stadt Cottbus/Chósebus will den individuellen Wohnungsbau insbesondere in Form von Abrundungen innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt fördern.

Nach der Beendigung der gewerblichen Nutzung auf dem Standort des ehemaligen Kalksandsteinwerkes Dissen steht das Areal für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden.

Es geht um die Reaktivierung einer gewerblichen Konversionsfläche und damit um das Schonen des Außenbereiches.

Diese Neuorientierung der Nutzung ergibt sich auch aus dem Rahmenplan „Seestadt Cottbus“.

Die zu ändernde Fläche umfasst rund 5,7 ha.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebus stellte den geplanten Standort bisher als gewerbliche Baufläche dar.

Mit der 6. Änderung des FNP wird stattdessen die Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für die Darstellungen des Umfeldes ergeben sich keine Änderungen.

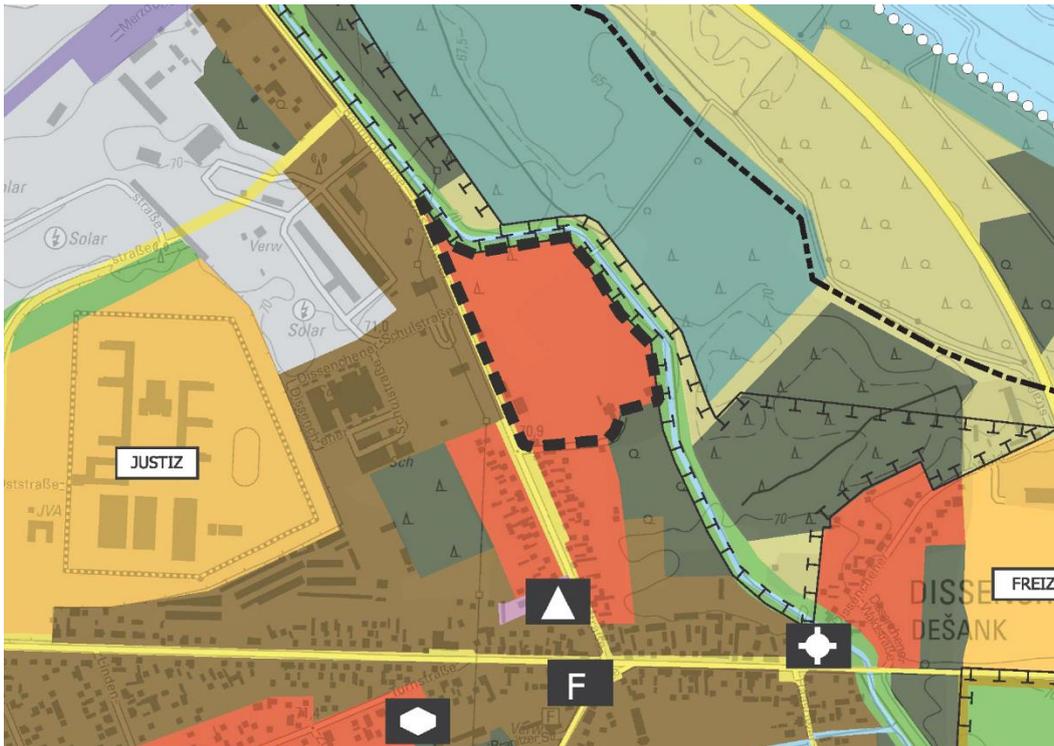
Hinsichtlich der nachrichtlichen Übernahme zum Thema Bergbau wird die Begründung im Punkt 8 unter der Überschrift „Abbau von Quarz- und Spezialsanden“ wie folgt geändert.

*Nachrichtlich
Kiesabbau*

Auf den Abbau von Quarz- und Spezialsanden zur Herstellung von Kalksandsteinen wird zukünftig verzichtet. Der Bereich ist nicht mehr als „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ vorgesehen.

Die bestehenden Erläuterungen zu diesem Thema werden, bis auf die letzten beiden Absätze (diese betreffen die Kiessandlagerstätte Schlichow) ersatzlos gestrichen.

3.2 Änderung der Darstellung



Änderung
Darstellung Baufläche

Die geänderte Planzeichnung ist der Begründung beigelegt.

Mit der Änderung wird in die Planzeichnung für den gesamten Bereich die Darstellung der im Süden angrenzenden **Wohnbauflächen** des Ortsteils Dissenchen zu Lasten der Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ übernommen.

neu:
Wohnbaufläche

Die Darstellung des Grünzuges am Trantzfließ wird beibehalten.

Erhalt Grünzug

Die Darstellungen im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches, die den Kiesabbau betreffen, sind hier nicht Gegenstand.

Die entsprechenden Anpassungen erfolgen im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt.

Der Zuwachs an Wohnbaufläche bzw. der Abgang der gewerblichen Baufläche liegt in der Größenordnung von rund 5,7 ha.

Flächenbilanz

4 Auswirkungen

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt, dass an diesem prädestinierten Konversionsstandort Wohnbauvorhaben auf der Basis eines entsprechenden B-Planes zugelassen werden können.

Grundaussage
Aufgabe erfüllt

Der FNP wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind erfüllt (siehe dazu auch Punkt 1.2 der Begründung der Planänderung).

Verfahrenswahl
§ 13 BauGB

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

Grundzüge nicht berührt

- da aus der Sicht der gesamten Stadt nur Einzelheiten der Planung unter Beibehaltung der Grundkonzeption geändert werden
- da die wesentlichen Planinhalte des FNP der Stadt nicht berührt werden
- da die Änderungen von Flächen im Umfang, gemessen an der Größe der Siedlungsfläche der Stadt, nur sehr gering sowie räumlich begrenzt sind.

Die den rechtswirksamen FNP tragende Abwägung bleibt, was die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele betrifft, bestehen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder

Keine UVP-Pflicht

nach Landesrecht unterliegen, wird aus Sicht der Stadt mit der Änderung des FNP nicht vorbereitet oder begründet.

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.

Der entsprechende B-Plan für den 1. BA hat eine Flächengröße von rund 2,9 ha. Das festgesetzte Wohngebiet nimmt davon rund 2,3 ha ein. Für den 1. BA sind mit der einheitlichen GRZ von 0,4 sind 9.360 m² Grundfläche zulässig.

Für den noch aufzustellenden B-Plan für den 2. BA mit einer Flächengröße von rund 2,7 ha stehen dann noch mehr als 10.000 m² GR zur Verfügung.

Unabhängig davon ist zu beachten, dass der Bereich der FNP-Änderung auf Grund der Vornutzung bereits stark überbaut ist. Eine „Neuversiegelung“ findet nicht statt. Vielmehr werden Teile der Fläche entsiegelt.

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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Konversionsfläche innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt auf der die bisherige gewerbliche Nutzung aufgegeben wurde. Der Standort ist wegen seiner Nähe zum zukünftigen Cottbuser Ostsee und wegen des Anschlusses an gewachsene Siedlungsstrukturen für die Wohnnutzung besonders attraktiv. Vergleichbare Flächen als Alternativstandorte, die aktuell tatsächlich zur Verfügung stehen, sind nicht bekannt.

Alternativen

Die für die Raumordnung zuständige Behörde wurde im Verfahren beteiligt und hat mit Schreiben vom 18.01.2022 auf der Grundlage des LEP HR ihre Stellungnahme gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages bzw. im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben.

Zielmitteilung

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*

Daneben ist das Ziel Z 4.4 zu beachten (siehe Punkt 2.1 dieser Begründung). In der Planbegründung wird klargestellt, dass auf den Abbau von Quarz- und Spezialeisenerden zur Herstellung von Kalksteinen künftig verzichtet wird. Der Bereich ist nicht mehr als „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ vorgesehen.

Da die geplante Raumnutzung in dem in der Vorrangfläche liegenden Teil des Plangebietes nicht mehr ausgeübt werden soll, steht die vorgesehene Änderung des FNP nicht im Widerspruch zu Ziel Z 4.4.16 Teilregionalplan II.

Die Planänderung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Das wurde mit o. a. Schreiben der GL 5 bestätigt.

Zielanpassung

Grundsätze der Raumordnung sind beachtet.

Grundsätze

Es werden Nachverdichtungspotenziale genutzt. Die bestehende bzw. die ggfls. zu erweiternde infrastrukturelle Ausstattung des OT Dissenchen 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.

In den Freiraum wird nicht eingegriffen. Im vorliegenden Fall geht es um eine Wiedernutzbarmachung von ehemaligen Gewerbeflächen.

Die einschlägigen Grundsätze des LEP HR stehen der Planung nicht entgegen bzw. Konflikte sind nicht erkennbar.

Bei der Neuausweisung einer bestehenden Nutzung 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.

Vorhandene Schutzobjekte sind im vorliegenden Fall nicht betroffen. Das schließt nicht aus, dass sich in der Zukunft geschützte Biotope herausbilden können oder dass geschützte Arten berührt werden.

Die notwendigen Untersuchungen dazu sind zeitnah im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen bzw. im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung durchzuführen.

Insbesondere die Belange des besonderen Artenschutzes können erst in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung konkreter Vorhaben beurteilt werden.

Im vorliegenden Fall ergeben sich auf Grund der Tatsache, dass eine bereits vorbelastete Fläche lediglich umgenutzt wird, keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Natur und Landschaft

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

Der Standort ist, wie eingangs dargelegt, durch Lärm vorbelastet. Betroffen ist nur ein Teilbereich nahe der Dissenchener Schulstraße.

Immissionen

Da die Überschreitungen nur bis zu 5 dB(A) betragen, ist davon auszugehen, dass die Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes (nach DIN 4109) bei der Bauausführung bereits ausreicht, um bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenraumpegel von maximal 30 dB(A) in schutzbedürftigen Räumen zu gewährleisten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Passiver Schallschutz kann durch eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Gebäudenutzung und der Zimmergrundrisse entstehen. So ist es günstig schutzbedürftige Räume an die lärmabgewandte Seite der Gebäude zu planen.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die nachteiligen Auswirkungen auf die zukünftigen Einwohner mindern lassen und dass die Gesundheit nicht gefährdet ist.

Die Planung berührt das Gewässer bzw. den Gewässerrandstreifen des Gewässers II. Ordnung „Verlegung Tranitz zur Spree“ nicht unmittelbar.

Gewässer

Anforderungen der Wasserrahmen-Richtlinie (WRRL) bzw. der entsprechenden Maßnahmen (GEK) werden durch die FNP-Änderung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt. Die planerischen Darstellungen stehen der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegen.

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

Sonstige Auswirkungen

Im Gegenteil schafft die FNP-Änderung u. a.

- Möglichkeiten der Fortentwicklung des Ortsteils
- die Grundlagen zur besseren Befriedigung der Wohnbedürfnisse
- Möglichkeiten zur Eigentumbildung.

Die Lage innerhalb eines (noch) bergrechtlich festgesetzten Baubeschränkungsgebietes steht der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Baubeschränkungsgebiet

Gem. § 108 BBergG darf die für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen erforderliche baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung oder eine diese einschließende Genehmigung nur mit der Zustimmung des LBGR erteilt werden. Das wurde vom LBGR in Aussicht gestellt.

Private Belange werden nach gegenwärtigen Kenntnissen durch die FNP-Änderung nicht erheblich beeinträchtigt.

Private Belange

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 zum Entwurf