

Stadt Cottbus/Chóšebuz

Flächennutzungsplan Cottbus

19. Änderung, Ortsteil Sielow, Teilbereich Sielower Waldweg

Begründung

Vorentwurf zur 19. Änderung d. Flächennutzungsplanes Cottbus

gem. § 5 (5) BauGB

Stand 01.12.2025

Plangebiet:	Gemeinde:	Stadt Cottbus/Chóšebuz
	Gemarkung:	Sielow
	Flur:	4
	Flurstücke:	1889 und 1838 (teilweise)
Plangeber:	Stadt Cottbus/Chóšebuz	
	Geschäftsbereich II – Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt	
	Fachbereich Stadtentwicklung	
	Karl-Marx-Straße 67	
	03046 Cottbus	
Planverfasser:	Dipl.-Ing. Walther, Frank	
	c/o Gerhart-Hauptmann-Straße 1	
	03099 Kolkwitz	

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
 - 1.1 Vorbemerkungen
 - 1.2 Rechtsgrundlagen
 - 1.3 Anlass der Planung
- 2 Geltungsbereich
 - 2.1 Lage
 - 2.2 Standort
 - 2.3 Geltungsbereich
 - 2.4 Rahmenbedingungen
- 3 Übergeordnete Planungen
- 4 19. Änderung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chóseebuz
 - 4.1 Planungskonzept
 - 4.2 Planänderung - Rahmenbedingungen
- 5. Verfahrensablauf

1. Allgemeines zum Planverfahren

1.1 Vorbemerkungen

Die Stadt Cottbus/Chóseebuz hat einen wirksamen Flächennutzungsplan Cottbus (nachfolgend FNP Cottbus/Chóseebuz). Die letzte Planfassung ist vom 07.02.2022. Für die 19. Änderung des FNP Cottbus/Chóseebuz wird ein entsprechendes Änderungsblatt erstellt.

Die nachstehende Begründung ist nur im Zusammenhang mit der ursprünglichen Begründung zum wirksamen FNP Cottbus/Chóseebuz der Stadt Cottbus/Chóseebuz gültig.

Erläutert werden nachfolgend nur die konkreten Änderungen, die sich im Geltungsbereich der 19. Änderung des FNP Cottbus/Chóseebuz ergeben, sowie Auswirkungen die unter Umständen das Umfeld betreffen.

Die Flächendarstellungen des FNP Cottbus/Chóseebuz außerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

1.2 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Verfahren zur Änderung des FNP Cottbus/Chóseebuz sind folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),

zuletzt geändert d. Art. 5, G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

zuletzt geändert d. Art. 1, G vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

zuletzt geändert d. Art. 6, G vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 Nr. 189)

4. Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986),

zuletzt geändert d. Art. 7, G. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

5. Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)

6. Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

vom 29.04.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ im Regelverfahren durchgeführt. Als Kartengrundlage werden die ursprünglichen Plandarstellungen des FNP Cottbus/Chóseebuz genutzt. Sie werden für das Änderungsgebiet überschrieben.

1.3 Anlass der Planung

Cottbus/Chósebus ist eine kreisfreie Universitätsstadt im Land Brandenburg und eines der vier Oberzentren des Landes. Die Stadt Cottbus/Chósebus ist ein Dienstleistungs-, Verwaltungs-, Wissenschafts- und Sportzentrum.

Die Schaffung von Möglichkeiten zur Wohnbebauung als Teil der Bereitstellung von Wohnraum ist eine Voraussetzung für die qualitative und quantitative Absicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Cottbus/Chósebus.

Sielow gilt als Ortsteil mit erwarteten Wachstumsimpulsen u.a. durch die Entwicklung des künftigen Lausitz Science Park im Rahmen des Strukturwandels. Städtebauliches Ziel ist es entsprechend auch in Sielow, in angemessenem Maß neue Wohnbauflächen bereitzustellen. Mit Aufstellungsbeschluss vom 26.04.2023 wird dafür u.a. das Bebauungsplanverfahren „Wohnen am Sielower Waldweg“ durchgeführt.

Das Verfahren betrifft eine Fläche im südöstlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst dabei eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha und betrifft in der Gemarkung Sielow, Flur 4, das Flurstück 1889 umfassend und das Flurstück 1838 teilweise. Der Teilbereich des Wegeflurstückes 1838 – Sielower Waldweg – wird zum Zweck der Erschließung einbezogen. Der Geltungsbereich der parallelen Änderung des FNP Cottbus/Chósebus fällt mit ca. 1 ha etwas kleiner aus, weil der südliche Teil von Flurstück 1889 im wirksamen FNP Cottbus/Chósebus bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Eigentümer des Flurstücks 1889, Flur 4, Gemarkung Sielow, beabsichtigt vorgenanntes Flurstück, das sich zur Zeit im Wesentlichen als Wald darstellt, als Standort für individuellen Wohnungsbau unter Einhaltung ortstypischer Gestaltungskriterien, hier Anlehnung an gestalterische Gesichtspunkte der in der Umgebung des Planbereiches vorhandenen Wohnbebauung, und auch unter dem Aspekt des Mehrgenerationenwohnens als wichtiges Element zur Stärkung seniorengerechter Familienpolitik umzunutzen und entsprechend städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan macht aufgrund seiner Spezifik und Waldinanspruchnahme die Änderung des rechtswirksamen FNP für den entsprechenden Teilbereich erforderlich.

Im rechtswirksamen FNP Cottbus/Chósebus ist der Bereich teilweise als Wald und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“ widerspricht also in Teilen dem wirksamen vorbereitenden Bauleitplan und ist somit bislang nicht aus dem FNP Cottbus/Chósebus entwickelt.

Um diesen Konflikt zu lösen, wird der FNP Cottbus/Chósebus für den betroffenen Bereich geändert. Von den Änderungen betroffen ist nur eine begrenzte Teilfläche des gesamten Stadtgebietes.

2. Geltungsbereich

2.1 Lage

Die Fläche der 19. Änderung des FNP Cottbus/Chóseebuz befindet sich peripher zu Siedlungsbereichen Sielows. Die Entfernung zum Ortszentrum Sielow beträgt ca. 1.200 m (Luftlinie). Sie umfasst eine Größe von 1,0 ha und ist im Verhältnis zur Flächengröße der gesamten Stadt vernachlässigbar gering (< 0,01%). Sie stellt zurzeit einen Freiraum zwischen Bebauung geringer Höhe und gemischter Nutzung, hauptsächlich Wohnnutzung lockerer Bebauung dar, der nach Nordosten durch Wald geprägt ist.



Übersichtsplan – Lageeindeutigkeit im Ortsteil Sielow (Ausschnitt Stadtplan - farbig)

2.2 Standort

Der Standort „Wohnen am Sielower Waldweg“ liegt im Norden der Stadt Cottbus/Chóseebuz, im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Sielow. Im betreffenden Bereich, bzw. angrenzend, besteht die verbindliche städtebauliche Planung „An der Grenzstraße“ (Wohngebiet). Angrenzend befinden weitere Bereiche, die dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Der Änderungsplanbereich betrifft aus der Sicht der real bestehenden Flächennutzung Wald. Der derzeitige Baumbestand ist als „locker“ anzusehen, wobei vor ca. 8 bis 10 Jahren ein wesentlich dichter stehender Baumbestand vorhanden war. Der betroffene Wald wurde vom Forstamt Spree-Neiße als Klimaschutzwald klassifiziert. Die betroffene Waldfläche ist zudem im Waldkonzept Sielow mit Beschluss-Nr. VII-001-25/01 seit 2001 als Walderhaltungsfläche definiert.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung kann landschaftlich keiner weiteren speziell bezeichneten Landschaft zugeordnet werden. Die Qualität der Naturausstattung der Flächennutzungsplanänderungsbereiche ist von geringer bis durchschnittlicher Bedeutung. Hinsichtlich der Schutzgüter sind besondere Randbedingungen nicht erkennbar. Weitere Standortbedingungen, die für die Planung relevant sind, sind derzeit nicht erkennbar. Empfindliche Biotope sind im Einflussbereich nicht vorhanden. (siehe hierzu Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnen am Sielower Waldweg“).

Die verkehrstechnische Erschließung ist über den Sielower Waldweg und fortführend über die Sielower Grenzstraße hin zur Sielower Chaussee (L511) gewährleistet. Die notwendige stadttechnische Versorgung ist ebenfalls über Sielower Waldweg und Sielower Grenzstraße gegeben.

Die Hauptnutzung der nordöstlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke (gewerblich genutzte Fläche) ist zur Cottbuser Straße orientiert. Die Hauptnutzung der südöstlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke (Wohngebäude mit Nebenglass, gewerblich genutzte Flächen), ist zur Sielower Grenzstraße orientiert. Die Hauptnutzung der südwestlich an das Plangebiet grenzenden Grundstücke (Wohngebäude mit Nebenglass) ist zum Sielower Waldweg orientiert. Südwestlich des Sielower Waldweges besteht die verbindliche städtebauliche Planung „An der Grenzstraße“.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des FNP Cottbus/Chóseebuz umfasst ca. 1 ha und betrifft in der Gemarkung Sielow, Flur 4, das Flurstück 1889 überwiegend und das Flurstück 1838 teilweise. Der Geltungsbereich der parallelen B-Planaufstellung fällt mit ca. 1.5 ha etwas größer aus, weil der südliche Teil von Flurstück 1889 im wirksamen FNP Cottbus/Chóseebuz bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist. Der Teilbereich des Wegeflurstückes 1838 – Sielower Waldweg – wird zum Zweck der Erschließung einbezogen.



Übersichtsplan
Darstellung Geltungsbereich
(Ausschnitt Lageplan zum Bebauungsplan)

2.4 Rahmenbedingungen

Das Flächennutzungsplanänderungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht. Sonstige Schutzobjekte, wie geschützte Biotope, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder dgl. sind im Untersuchungsraum nicht ausgewiesen.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften der EU festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht bekannt. Denkmale bzw. Bodendenkmale sind nicht ausgewiesen.

Die Aussagen der ursprünglichen Begründung zu den Randbedingungen für die Stadtentwicklung behalten ihre Gültigkeit. Für die Planänderung sind statistische Angaben zu Bevölkerungs-, Alters- und Beschäftigungsstruktur von geringer Bedeutung, da die Größe der Fläche vernachlässigbar gering ist, was sich auf genannte statistische Angaben übertragen lässt.

3. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Cottbus/Chósebus besitzt gemäß Landesentwicklungsprogramm - LEP B-B vom 31. März 2009 - GVBl. II S. 186 - und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion - LEP HR zentralörtliche Funktionen als Oberzentrum. Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden voraussichtlich nicht berührt. Aus der Regionalplanung heraus sind wahrscheinlich keine Vorgaben zu erwarten.

4. 19. Änderung des Flächennutzungsplans Cottbus/Chósebus

4.1 Planungskonzept

Mit der 19. Änderung des FNP Cottbus/Chósebus soll die Grundlage zur Entwicklung des Waldes im Bereich Sielower Waldweg als Wohnbauland geschaffen werden. Die Darstellung im FNP Cottbus/Chósebus als Wohnbaufläche stellt sicher, dass die von der Stadt gewollte Nutzung angesiedelt werden kann.

In der Begründung zum wirksamen FNP Cottbus/Chósebus sind die städtebaulichen Ziele und die damit verbundenen Planungskonzepte beschrieben. Sie behalten in Bezug auf die vorliegende Planänderung grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die von der Planänderung betroffene Fläche wird im wirksamen FNP Cottbus/Chósebus als Fläche für Wald dargestellt. Hier erfolgt die Änderung dahingehend, dass die Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgt.

Die in der ursprünglichen Begründung enthaltenen Erläuterungen zu den Themen Infrastruktur (allgemein, soziale und technische Infrastruktur) werden von dieser Neuausweisung nicht berührt, da die vorhandenen Voraussetzungen der Neuausweisung nach diesen Aussagen ausgerichtet sind. Gleiches gilt für die Aussagen zu Landschaftspflege, Umweltschutz, Nutzungsbeschränkungen (z.B. Altlastverdachtsflächen), die auf die Erweiterung von Bauflächen genauso anzuwenden sind. Die Behandlung der Themen zum Umweltschutz erfolgt im Rahmen der Aufstellung der genannten verbindlichen Bauleitplanung. Die relevanten Ergebnisse werden im weiteren Verfahren auch in der Begründung zur FNP-Änderung aufgelistet.

4.2 Planänderung – Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des FNP Cottbus/Chósebus schließt an vorhandenes Siedlungsgebiet an (hier: Ortslage Sielow). Die Planung steht voraussichtlich in Übereinstimmung zu den Zielen des LEP B-B. Die Grundsätze der Landesplanung werden mit der Planänderung berücksichtigt. Ungeachtet dessen ist den weiteren Erfordernissen der Raumordnung und hierbei insbesondere dem Schutz des Freiraums, der Minimierung der Flächenneuanspruchnahme sowie den Belangen der Naturgüter und des Waldes angemessen Rechnung zu tragen.

Mit der Planänderung erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Flächeninanspruchnahme für Bauland. Bei der Neuausweisung von Bauflächen geht der Gesetzgeber davon aus, dass sie Beeinträchtigungen der Umwelt verursachen können. Dabei geht es hier vor allem um Störungen des schutzwürdigen Umfeldes, Natur- und Landschaftsschutz. Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt können nicht ausgeschlossen werden. Der Landschaftsplan ist beachtet. In diesem Zusammenhang wird auf den Umweltbericht des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und dessen Ergebnisse hingewiesen.

Es soll ein Schutzobjekt, hier lokaler Klimaschutzwald, betroffen sein.

Seit 2014 wird die Waldfunktionskartierung gem. § 1 (1) und § 7 (1) und (4) i.V.m. § 32 (1) Nr. 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S.137), zul. geänd. durch Art. 1 G vom 10.07.2014 (GVBl. I Nr. 33) durch die unteren Forstbehörden durchgeführt. Dazu wird jeweils der Bestand aufgenommen und nach Bewertung kartiert. Die Bewertung soll jährlich auf Richtigkeit, bzw. ggf. geänderte Bedingungen für diese Bewertung überprüft werden. Das Plangebiet ist als lokaler Klimaschutzwald kartiert.

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Ortslage Sielow und ist überwiegend von einem Kiefernbestand geprägt. Dieser Kiefernwald zeichnet sich durch das Fehlen einer Altersstaffelung aus und stellt eine Monokultur dar. Im Vergleich zu angrenzenden Waldflächen weist der Kiefernwald eine lückige Struktur auf, die sich besonders in den Randbereichen bemerkbar macht. Laut der Biotoptypenkartierung (Auszug: Geoportal Brandenburg) wird dieser Kiefernwald als „Kiefernbestand ohne Mischbaumarten“ klassifiziert, was ihn ökologisch weniger stabil und anfällig für Schädlinge macht. Das angrenzende gewerblich genutzte Gebiet, das als Lagerfläche definiert wird, stellt eine zusätzliche Belastung für das Biotop dar, insbesondere durch Müllablagerungen und andere anthropogene Eingriffe, die die Waldgesundheit negativ beeinflussen.

In den Punkten 1.5, 1.6, 1.7, 1.8 und 1.9 (einschließlich Unterpunkten) des Umweltberichtes sind die Definitionen zu Erholungswald, Klimaschutzwald und lokalem Klimaschutzwald dargestellt. Der tatsächliche Waldbestand des Plangebietes ist den Definitionen gegenüber gestellt. Nach den Definitionen zu Erholungswald, Klimaschutzwald und lokalem Klimaschutzwald wäre eine Einordnung des Waldes im Plangebiet als Erholungs- oder lokaler Klimaschutzwald aufgrund der vorhandenen geringen biologischen Vielfalt, dem vorhandenen Schädlingsbefall und der vorhandenen anthropogenen Belastungen nicht gegeben. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes sind Maßnahmen für die erforderliche natur- und forstrechtliche Kompensation vorgesehen, die einen entsprechenden Lösungsansatz darstellen.

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

Am Planänderungsbereich grenzen vereinzelt Grundstücke, die teilweise gewerblich genutzt werden, was nicht im Widerspruch zur Lage derselben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB steht. Hier liegt ggf. geringfügig Konfliktpotential vor, wenn die Wohnbaufläche als schutzwürdigere Nutzung als die bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen entwickelt wird. In diesem Fall ist die verbindliche Entwicklung (Bebauungsplan) unter dem Aspekt des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme vorzunehmen, dass die geplante Nutzung nicht den vollen Schutzstatus in Anspruch nehmen kann, der ohne diese Vorprägung der Situation anzusetzen wäre.

4.3 Umweltbericht

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des FNP Cottbus/Chósebus ist nicht identisch mit dem des Bebauungsplans „Wohnen am Sielower Waldweg“, der im Parallelverfahren zur FNP-Änderung aufgestellt wird, da die südliche Wohnbaufläche im FNP nicht geändert werden muss. Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die 19. Änderung des FNP Cottbus/Chósebus erzeugt keine zusätzlichen oder anderen Umweltauswirkungen, als die des Bebauungsplans. Aus diesem Grund wurden für den Umweltbericht zur 19. Änderung des FNP Cottbus/Chósebus dieselben Quellen, Erhebungen und Datengrundlagen genutzt, die ebenfalls die Grundlage für den Umweltbericht des Bebauungsplans „Wohnen am Sielower Waldweg“ sind (siehe Anlage 1).

Durch das Vorhaben werden verschiedenen Biotopstrukturen zerstört. Dies betrifft hauptsächlich den Kiefernbestand (Biototyp 08480) ohne Mischbaumarten sowie einen Teil der unter dem Biototyp 10113, Gartenbrachen, eingeordnet wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als erheblich eingestuft. Die baubedingten Beeinträchtigungen können durch geeignete Schutzmaßnahmen minimiert werden. Die Biotopverluste sind als erheblich einzustufen und können nur durch entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen langfristig kompensiert werden.

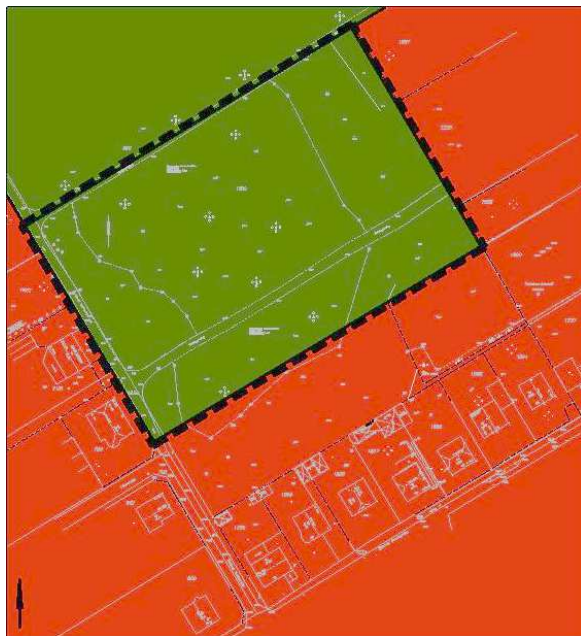
Die als Ersatzmaßnahmen genannte Erstaufforstungsfläche der Gemarkung Reuthen sowie die Waldumbaumaßnahmen in der Gemarkung Schönheide sowie der Gemarkung Graustein sind FNP-relevant.

Die baubedingten und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich einzustufen. Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen sind ebenso als nicht erheblich einzustufen, da die Realisierung des Vorhabens zu einer qualitativen und sozialen Aufwertung des Ortes führt.

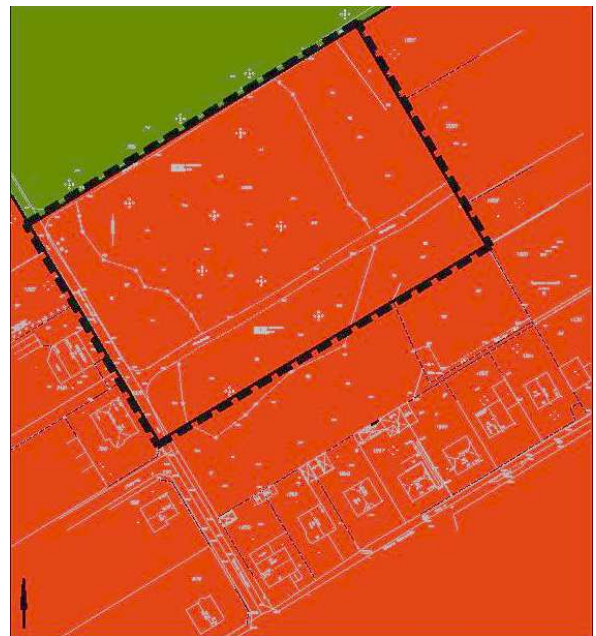
Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter, somit gibt es derzeit keinen Anhalt auf negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Insofern bei Erdarbeiten Bodendenkmale etc. aufgefunden werden sollten, dann sind die im Umweltbericht entsprechend beschriebenen Schritte einzuleiten.

Die baubedingten und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insgesamt als erheblich einzustufen. Dagegen sind die betriebsbedingten Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen, da der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei der angestrebten Nutzung als gering einzuschätzen ist und die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu einer Optimierung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers führen soll.

Aufgrund von eher kleinräumigen, klimatischen Veränderungen und der temporären Begrenzung der betriebsbedingten Auswirkungen sowie der nicht signifikanten, erhöhten Schadstoffbelastung mit Umsetzung der Planung, ist die Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft als nicht erheblich einzustufen.



wirksamer FNP Cottbus/Chóseebuz



19. Änderung des FNP Cottbus/Chóseebuz

5. Verfahrensablauf

5.1 Bisherige Verfahrensschritte:

I. Änderung des FNP Cottbus/Chóseebuz

Änderungsbeschluss (als Teil des Aufstellungsbeschlusses IV-020-38/23 zum B-Plan): 26.04.2023

Bekanntmachung: 06.05.2023 (Amtsblatt Nr. 10)

II. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung und Termine folgen

5.2 Zusammenfassung der Beteiligung

Hinweise auf die relevanten Stellungnahmen der TöBs, Behörden und Öffentlichkeit folgen.