



Stand: Vorentwurf vom Mai 2025

Lage im Stadtgebiet

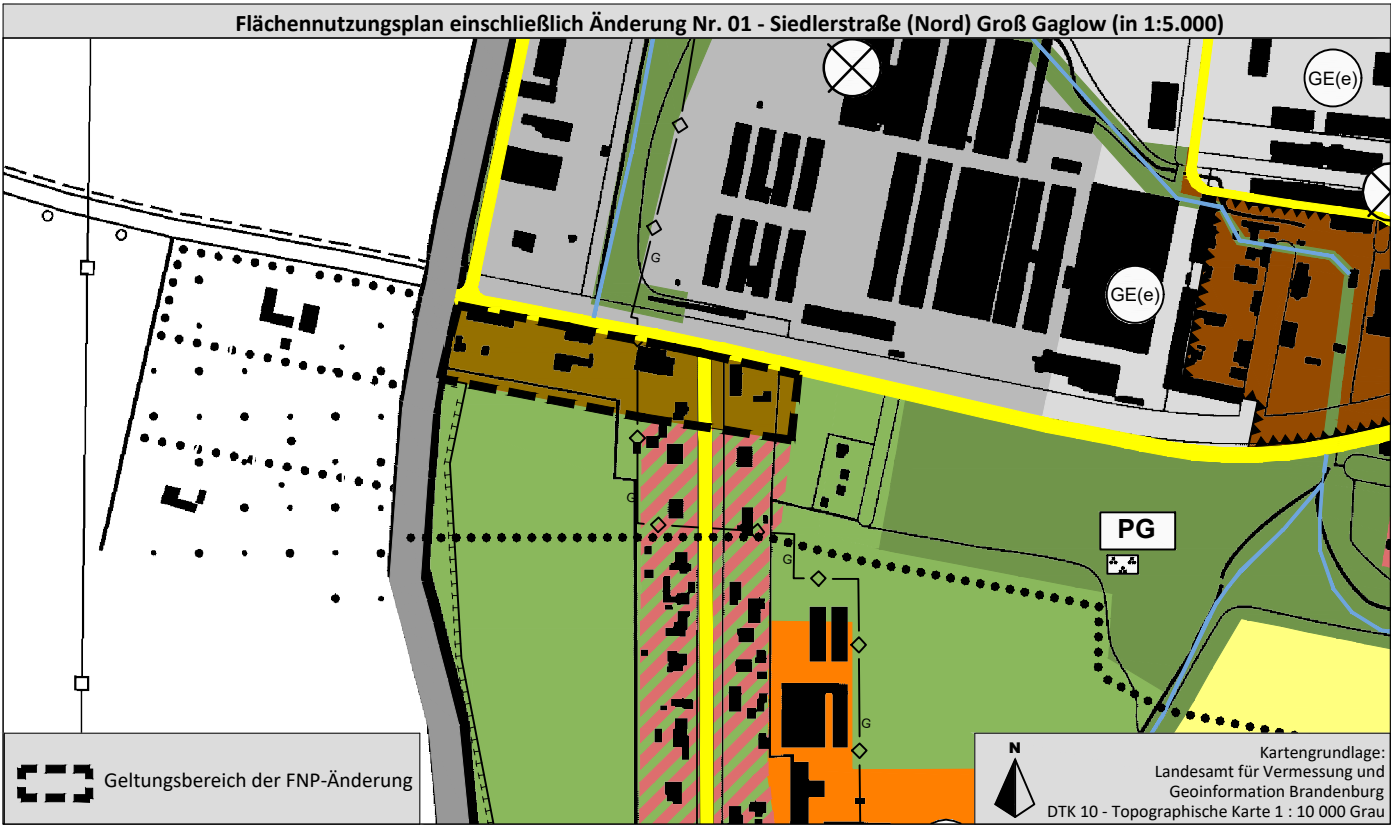
Ortsteile in 1.400.000

Luftbild mit Geltungsbereich

Luftbild 2022 in 1:10.000

Flächennutzungsplan (FNP) 2000

rechtswirksam seit 12/2000 in 1:10.000



Feststellungsbeschluss	Genehmigung	Ausfertigung	Bekanntmachung
<div>Der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur 01. Änderung des Flächennutzungsplanes Groß Gaglow wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuž</div> <div>am: .....gefasst.</div> <div>Ort, Datum</div> <div>Oberbürgermeister</div> <div>Amtssiegel</div>	<div>Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (1) und (3) BauGB mit Schreiben vom ..... durch das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung erteilt.</div> <div>Ort, Datum</div> <div>Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung</div> <div>Amtssiegel</div>	<div>Es wird bestätigt, dass der Inhalt und die Darstellungen der Änderung des Flächennutzungsplanes in dieser Ausfertigung mit dem hierzu ergangenen Abwägungs- und Feststellungsbeschluss und der Genehmigung übereinstimmen.</div> <div>Ort, Datum</div> <div>Oberbürgermeister</div> <div>Amtssiegel</div>	<div>Die Genehmigung wurde gemäß § 6 (5) BauGB im Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebuž vom .....Nr. ....</div> <div>ortsüblich bekanntgemacht.</div> <div>Ort, Datum</div> <div>Oberbürgermeister</div> <div>Amtssiegel</div>

## Teilbereich: "Siedlerstraße (Nord)"

Blatt 2/3

Stand: Vorentwurf vom Mai 2025

### Begründung

#### Anlass der Planänderung

Der Geltungsbereich der 01. Änderung des Flächennutzungsplans Groß Gaglow, Teilbereich: „Siedlerstraße Nord“, befindet sich am westlichen Ortsrand des Cottbuser Ortsteils Groß Gaglow. Die betreffenden Flächen im Änderungsbereich liegen südlich der Chausseestraße im Einmündungsbereich zur angrenzenden Siedlerstraße.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ der Stadt Cottbus/Chóšebuz.

Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung sind die Ergebnisse einer Analyse des Standortes im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans. Faktisch weist der betreffende Bereich südlich der Chausseestraße den Charakter einer gemischten Baufläche auf, es bestehen sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen in einem annähernd gleichen Verhältnis. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Groß Gaglow aus dem Jahr 2000 sind hier Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Um die Darstellungen entsprechend den tatsächlichen Bedingungen zu korrigieren, erfolgt die 01. Änderung des Flächennutzungsplans Groß Gaglow.

#### Bisherige Darstellung

Für das Plangebiet sind die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Groß Gaglow vom Juli 2000, genehmigt im Dezember 2000 maßgeblich.

Innerhalb des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowohl für die Siedlerstraße als auch für den Bereich der Chausseestraße eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung dargestellt. Hier ist gemäß Planzeichenerklärung und Begründung zum Flächennutzungsplan eine durchschnittliche Grundflächenzahl (GRZ) für die Wohnbaufläche bis zu 0,2 zulässig.

Das bereits vorhandene und im B-Plan festzusetzende Mischgebiet entlang der Chausseestraße lässt sich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans jedoch nicht ableiten, weshalb für den betreffenden Bereich der Chausseestraße die Darstellungen des Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden sollen.

#### Geplante Darstellung der Flächennutzungsplan-Änderung

Das Ziel der 01. FNP-Änderung Groß Gaglow für den betreffenden Bereich südlich der Chausseestraße ist die Darstellung einer gemischten Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Der nördlichste Teil der Siedlerstraße, welcher den Änderungsbereich durchquert, wird unverändert als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

#### Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Die Änderung einer Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung in eine gemischte Baufläche hat voraussichtlich ein höheres Maß an Bodenversiegelung zur Folge, was wiederum eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sowie einen potenziellen Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere bedeutet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Planänderung eine Korrektur gemäß dem Bestand darstellt und im Geltungsbereich bereits teilweise hohe Versiegelungen durch die gewerblichen Nutzungen vorliegen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB muss für das vorliegende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans keine separate Umweltprüfung durchgeführt werden, da im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ alle wesentlichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht untersucht werden. Für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes sind bisher keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen bekannt. Die zu berücksichtigenden Maßgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Cottbus-Sachsendorf werden ebenfalls im Bebauungsplan behandelt.

Die 01. Änderung des Flächennutzungsplans Groß Gaglow hat keine Auswirkungen auf die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans Groß Gaglow insgesamt.

#### Anlage 1

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohngebiet Siedlerstraße, Groß Gaglow“ der Stadt Cottbus/Chóšebuz mit integrierten Aussagen zum Artenschutz und zur Grünordnung, Stand: 09.05.2025, IPP Hydro Consult GmbH (122 Seiten DIN A4 einschl. Anlagen)

# 01. ÄNDERUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN Groß Gaglow

Fachbereich Stadtentwicklung



Teilbereich: "Siedlerstraße (Nord)"

Blatt 3/3









Stand: Vorentwurf vom Mai 2025

## Legende: Flächennutzungsplan Groß Gaglow

rechtswirksam seit 22.12.2000









### Bauflächen

Bestand/Planung

-  Wohnbauflächen
-  Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung (GRZ >= 0,2)
-  Gemischte Bauflächen
-  Dorfgebiet
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet
-  Sonderbauflächen - großflächiger Einzelhandel
-  Sonderbauflächen - Intensivgartenbau



### Fläche für den Gemeinbedarf

Bestand/Planung

-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Einrichtungen und Anlagen
  -  öffentliche Verwaltung
  -  sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
  -  kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
  -  Feuerwehr
  -  Kirche
  -  Schule




### Flächen für Landwirtschaft und Wald

Bestand/Planung






-  Flächen für Landwirtschaft - Acker
-  Flächen für Wald

### Verkehrsflächen

Bestand/Planung




-  Autobahn
-  Hauptverkehrsstraßen
-  überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

### sonstige Darstellungen

-  Grenze des Gemeindegebietes
-  Flächen auf der Bodendenkmale vermutet werden
-  Verdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes
-  Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von Lärm
-  Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen hier: Richtfunkstrecke

### Ver- und Entsorgung







Zweckbestimmung

-  Abwasser
-  Hauptversorgungsleitungen- oberirdisch
-  Hauptversorgungsleitungen- unterirdisch

### Grün- und Freiflächen

-  öffentliche Grünfläche/Grünverbindung


Zweckbestimmung

-  Sportplatz
-  Spielplatz
-  Friedhof
-  Parkanlage
-  Gärten/Grabeland
-  private Grünfläche



### Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft

-  Wasserflächen

Schutzgebiete für Grundwassergewinnung

-  Schutzzone IIIA
-  Schutzzone IIIB

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

-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Naturdenkmal