



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

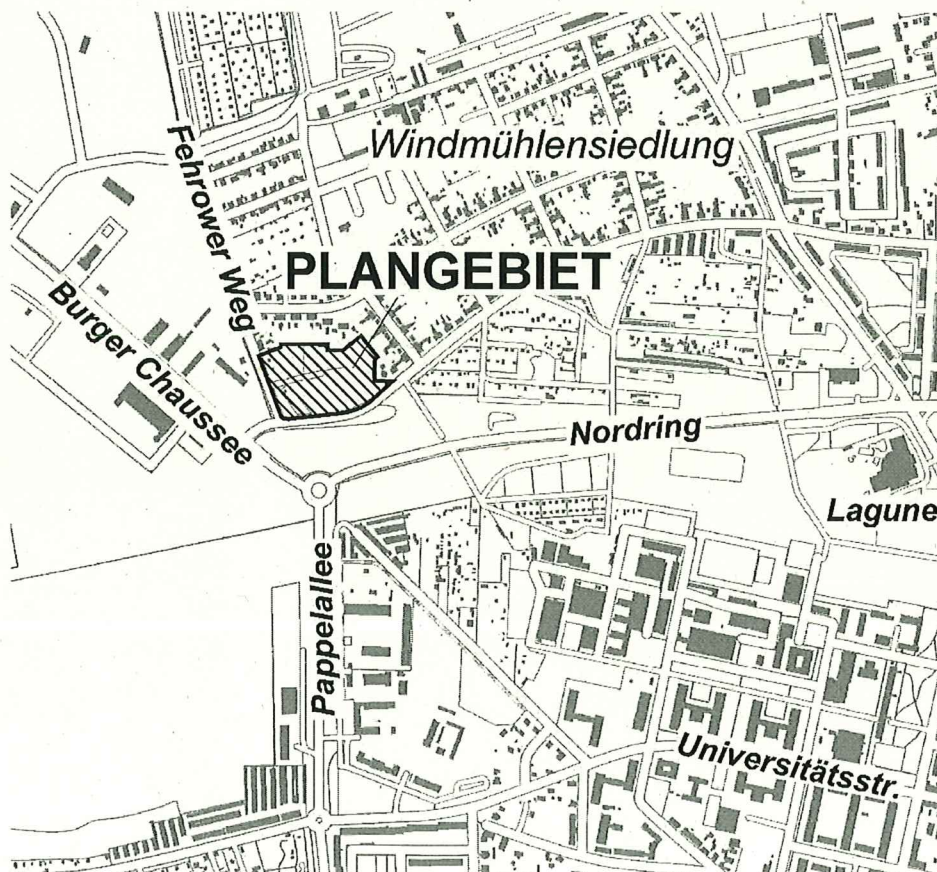
Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. N/38/120 „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz hat in ihrer Sitzung am 19.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. N/38/120 „Ernst-Heilmann-Weg/Fehrower Weg“ in der Fassung vom 30.09.2025 einschließlich der zugehörigen Begründung gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bauleitplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wurde im Vergleich zur Vorentwurfsfassung um eine ca. 150 m² große Teilfläche im Süden erweitert, umfasst ein Gebiet von ca. 2,3 Hektar und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: Wohnbebauung der Windmühlensiedlung
- im Osten: Wohnbebauung der Windmühlensiedlung
- im Süden: Grünfläche bzw. Potentialfläche für perspektivische bauliche Entwicklungen
- im Westen: Gewerbegebiet TIP Nord

Die Lage des Plangebietes ist im Übrigen in nachfolgendem Kartenausschnitt dargestellt. Maßgebend ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2025.





Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2025 mit der zugehörigen Begründung nebst Umweltbericht und weiteren wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Entsprechend werden die vorgenannten Unterlagen ins Internet im Zeitraum vom **08.12.2025 bis einschließlich 14.01.2026** unter www.cottbus.de/bauplanung eingestellt.

Ergänzend werden die Unterlagen im vorgenannten Zeitraum im Foyer des Technischen Rathauses, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist können dort die Auslegungsunterlagen zu folgenden Zeiten eingesehen werden:

montags und mittwochs	von 07:00 bis 15:00 Uhr
dienstags	von 07:00 bis 17:00 Uhr
donnerstags	von 07:00 bis 18:00 Uhr
freitags	von 07:00 bis 13:00 Uhr
samstags	von 09:00 bis 12:00 Uhr

Während dieser Zeit können zu den veröffentlichten Unterlagen Anregungen und Hinweise vorgebracht werden. Entsprechende Stellungnahmen sollen bis spätestens 14.01.2026 elektronisch per E-Mail an bauplanung@cottbus.de übermittelt oder bei Bedarf bis spätestens 16.01.2026 (Posteingang) an den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Cottbus/Chóśebuz, Technisches Rathaus, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus gesendet werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, Einlassungen über das Planungsportal des Landes Brandenburg unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de> abzugeben.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können gemäß § 4a Abs. 5 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Zu diesem Planverfahren sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar, die ebenfalls öffentlich ausgelegt werden:

Umweltbericht sowie in nachstehender Auflistung enthaltene Fachgutachten/Stellungnahmen:

- Studie zur Bewertung der Schutzgüter zum Eingriff/Ausgleich vom Oktober 2025
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Oktober 2025
- Schalltechnische Untersuchung vom 15.05.2025
- Konzept zum Umgang mit Zauneidechsen vom Januar 2025
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 22.02.2024
- Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg (untere Forstbehörde) aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 27.02.2024
- Stellungnahme des Fachbereiches Umwelt und Natur (untere Wasserbehörde, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, untere Naturschutzbehörde) aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vom 08.03.2024

Als Teil der Begründung enthält der Umweltbericht umweltrelevante Informationen zur Bestandsaufnahme und zu Bewertungen des Umweltzustandes sowie die Prognose/Bewertung der



Auswirkungen der Planung. Die Kernaussagen im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung stellen sich im Umweltbericht und in den vorliegenden umweltbezogenen Unterlagen und Stellungnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt dar (Schutzgut – Kernaussagen und Art der vorhandenen Informationen):

Boden/Fläche

- Boden im Plangebiet charakterisiert sich weitgehend naturnah und unbelastet
- Neuversiegelung führt zu einem Verlust der Bodenfunktionen und beeinträchtigt das Schutzgut Boden erheblich
- Kompensation mittels Extensivierung von Ackerflächen außerhalb des B-Plangebietes (Umwandlung Ackerfläche in Grasland sowie Anlage Laubmischwald)
- Eingriff lässt sich damit vollständig ausgleichen
- darüber hinaus sind nicht überbaubare Grundstücksflächen im B-Plangeltungsbereich mittels Festsetzung grün bzw. gärtnerisch anzulegen
- ferner werden im B-Plan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrenzung der Vollversiegelung von Stellplätzen aufgenommen

Wasser

- im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden
- Festsetzung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort, sodass Grundwasserneubildung nicht erheblich beeinträchtigt wird
- mit Planung gehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf Schutzgut Wasser einher

Biotope/Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

- keine gesetzlich geschützten Biotoptypen oder Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden
- mit geplanten Maßnahmen zum Ausgleich für Schutzgut Boden wird der Eingriff in Schutzgüter Biotope, Pflanzen und biologische Vielfalt multifunktional kompensiert
- Umwandlung Intensivacker in Laubmischwald bzw. in ruderale Grasfläche erhöht biologische Vielfalt am Standort der Ausgleichsflächen
- festgestellte relevante Artengruppen im Plangebiet mit Konfliktpotential: Reptilien (Zauneidechse) und Brutvögel (eruierte beeinträchtigte Brutvogelart: Star)
- durch Baumaßnahmen ist Störung und einhergehender Lebensraumverlust der vorgenannten Arten nicht auszuschließen
- Ausgleich Brutplatzverlust Star durch Anbringen von Nisthilfen im unmittelbaren Umfeld
- ferner Bauzeitenbeschränkung und ökologische Baubegleitungen als Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen
- Absammeln und Umsetzung in nahegelegenes Ersatzhabitat der Zauneidechsen möglich
- insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen für Schutzgut, die jedoch mit beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen bzw. vermieden werden können

Klima/Luft

- geringes Konfliktpotential, da Plangebiet im Bestand wenig dahingehende Funktionen für die Stadt innehat
- Vorhaben wirkt sich aufgrund seiner geringen Flächengröße nicht auf lokale Klima- und Luftverhältnisse aus (keine wesentliche Beeinflussung des Schutzgutes)



- festgesetzte Maßnahmen, wie insb. zur Dach- und Flächenbegrünung (u. a. zur Abkühlung), zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Baumpflanzung wirken sich positiv auf Schutzgut aus

Landschaft/Landschaftsbild

- Landschaftsraum besitzt aufgrund Lage und Naturnähe einen mittleren bis hohen landschaftsästhetischen Eigenwert
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der Überprägung des bisherigen naturnahen, grünen Charakters des Areals infolge der Wohngebietsentwicklung, mithin ein erhebliches Konfliktpotential bezüglich des Schutzgutes besteht
- Aufwertung des Landschaftsbildes am Standort der Ausgleichsflächen
- darüber hinaus tragen Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Begrenzung der Vollversiegelung von Stellplätzen und zu Baumpflanzungen zur Attraktivierung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes bei

Mensch/Gesundheit/Bevölkerung insgesamt

- dem Plangebiet wird infolge der Beschaffenheit und bedingt möglichen Zugänglichkeit keine allgemeine Siedlungs- und Erholungsfunktion sowie keine Aufenthaltsqualität zugeordnet
- Vorhabenrealisierung hat keine erheblichen Auswirkungen auf ansässige Bevölkerung
- positive Auswirkungen für Menschen und Bevölkerung insgesamt infolge der Wohngebietsentwicklung und der damit resultierenden Schaffung eines Angebotes an neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum
- hohe Vorbelastung des Areals durch Schall- bzw. sonstige Immissionen (Verkehr und gewerbliche Nutzungen im Umfeld) und damit einhergehend erhebliche Beeinträchtigungen für zukünftige Bewohner
- keine Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte durch Gewerbelärm absehbar und Vermeidung unzulässig hoher Schallpegel in Innenräumen durch Gebäudeplanung möglich
- Überschreitung der Orientierungswerte aufgrund des Straßenverkehrslärm (Gesundheitsgefährdungsgrenzen werden jedoch nicht erreicht), deren Auswirkungen sich mit Gegenmaßnahmen (passive Lärmschutzmaßnahmen) deutlich reduzieren lassen

Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Denkmale im Plangebiet vorhanden
- von der Planung sind keine schützenswerten Kultur- oder Sachgüter betroffen
- es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten

Datenschutzhinweis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz (BbgDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung.



Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit im Internet veröffentlicht wird.

Tobias Schick
Oberbürgermeister
der Stadt Cottbus/Chósebez



Cottbus/Chósebez,

21. 11. 2025