

Anlage 3

Abwägungsprotokoll zur Stellungnahme des Ortsbeirates vom 20.12.2016

Das Protokoll der Ortsbeiratssitzung ist beim Fachbereich Stadtentwicklung am 21.12.2016 eingegangen.

Abstimmungsergebnis: Teilnehmer : 3 Ortsbeiratsmitglieder
mit ja gestimmt: 2
mit nein gestimmt: -
Enthalten: 1

Zusammenfassung der Beteiligung des Ortsbeirates Groß Gaglow im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Waldblick“

In Vorbereitung des Satzungsbeschlusses wurde dem Ortsbeirat auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom Nov. 2016 einschließlich Begründung und den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nochmal Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Anregungen und Hinweise des Ortsbeirates	Behandlung der Anregungen und Hinweise
1. Den Hinweisen des OBR bezüglich des Ausschlusses bestimmter ortsuntypischer Dachformen und sehr flacher Dachneigungen wurde gefolgt. Jetzt sind in den Baufeldern 2 und 3 auch ortstypische Gebäude mit steil geneigten Satteldächern bis 45° zulässig. Das begrüßt der OBR sehr. 2. Nicht gefolgt wurde jedoch dem Hinweis der Verringerung der maximalen Traufhöhen von 6,50 m auf 4,50 m im zentralen Baufeld 3. Das bedeutet, dass die Errichtung von absolut ortsuntypischen 2 geschossigen mediterranen Stadtvillen in diesem Plangebiet am äußersten Ortsrand weiterhin zulässig sein soll. Der OBR ist der Auffassung, dass in der Abwägung die ausführliche Begründung des OBR vom August 2016 nicht ausreichend beachtet und vielmehr den Interessen des Investors, der diese Planung auch finanziert, Rechnung getragen wurde. Die Stadtverordneten werden gebeten, unter Beachtung der nachfolgenden Begründung, die Festsetzung der Traufhöhe von 6,50 m im Baufeld 3 nochmals zu überdenken und auf 4,50 m zu reduzieren.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis des Ortsbeirates wonach die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben mit einer Traufhöhe von 6,50 ausgeschlossen werden soll war bereits Gegenstand der Abwägung, Beschluss der StVV Cottbus vom 29.06.2016. Der Bebauungsplanentwurf wurde in Folge durch die StVV Cottbus gebilligt. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nicht nur die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten sondern dies auch weiterzuentwickeln. Groß Gaglow hat sich, ausgehend von der Lagegunst an der Autobahn, zu einem wichtigen Standort für Wohnen und Gewerbe entwickelt. Südlich der Autobahn, an der nördlichen Randlage des Ortsteils ist neben dem Gewerbegebiet auch ein Einkaufszentrum mit überregionaler Ausstrahlungskraft entstanden. <u>Der dörfliche Charakter ist im Kernbereich des Ortsteils durch den Erhalt der wesentlichen</u>

3. Begründung

Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Ortsrand am Übergang zum Wald und Landschaftsfreiraum im weitgehend ländlich geprägten Ortsteil Groß Gaglow. Mediterrane Stadtvillen mit 6,50 m Traufhöhe (oder andere Gebäude ähnlicher Bauform) sind dort bisher nicht vorhanden. Die gesamte Harnischdorfer Straße ist beidseitig, sowohl auf Groß Gaglower als auch auf Gallinchener Seite, geprägt durch weitgehend harmonische Einfamilienhausbebauung mit steil geneigten Satteldächern. In geringer Anzahl sind eingeschossige EFH mit Walmdach entstanden.

In sämtlichen bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen entlang der Harnischdorfer Str., wie „Grötscher Siedlung“, „Heideweg“, „Am Südrand“ wurden Festsetzungen zu Trauf- u. Firsthöhen, Dachformen und Dachneigungen getroffen, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert haben. So ist bei der Umsetzung das weitgehend harmonische Ortsbild bis zum Ortsrand erhalten geblieben. Das sollte auch bei der Planung des Baugebietes „Waldblick“ berücksichtigt werden.

Nicht Firsthöhen von 9,50 m stellen für den OBR das Problem dar, sondern die völlig ortsuntypischen und dem ländlichen Bereich in unserem Ort wesensfremden Traufhöhen von 6,50 m!

Die Begründung, die für den Beibehalt der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m gewählt wurde, trifft so nicht zu. Es entstünde vielleicht, wie in der Abwägung begründet, ein eigenes „lokales“ Ortsbild innerhalb des Baugebietes, sofern man bei ca. 25 Gebäuden überhaupt davon sprechen kann. Das würde jedoch, auch bei nicht direkter Lage der Stadtvillen an der Harnischdorfer Straße, wegen der oftmals sehr weitflächigen Betrachtung der Eigenart der näheren Umgebung, für künftige andere Bauvorhaben Vorbildwirkung haben. Damit sind erhebliche Auswirkungen auf das gesamte Ortsbild im Bereich der beidseitigen Bebauung entlang der Harnischdorfer Straße und darüber hinaus zu befürchten.

Strukturen wie den Dorfanger an der Kirche mit dem Dorfteich nachvollziehbar. Es sind aber auch neue Wohnbaugebiete entstanden durch großflächige Erweiterungen im Außenbereich und durch Nachverdichtungen im Innenbereich.

Eine Definition des ländlichen Raumes gibt es nicht. Trotz Definitionsbemühungen bleibt der Übergang zwischen ländlichen und städtischen Siedlungen fließend. Die Vielzahl der Merkmale, die den ländlichen Raum beschreiben steht im ständigen Wandel. So sind auch im Ortsteil Groß Gaglow im Zusammenhang mit der Nachverdichtung im Innenbereich tlw. städtisch geprägte Räume entstanden. Diese zeichnen sich durch eine hohe Siedlungsabdeckung, d. h. einen geringen Freiraumanteil, sh. Wohngebiet Chausseestraße West, An der Lindenstraße sowie die Wohngebiete, die entlang der Harnischdorfer Straße entstanden sind, aus. Ländlich geprägte Räume sind dagegen gering verdichtete Gebiete mit einem hohen Freiraumanteil, dies sind nur noch punktuell vorhanden.

Allein das Abstellen auf einen ländlichen Charakter bzw. den ländlichen Eindruck eines Gebiets genügt insoweit nicht, einen gestalterischen Eigenwert, hier des Ortsteiles, zu begründen.

Ein generalisierende Vorgabe von Traufhöhen für den gesamten Ortsbereich, ohne Konkretisierung nach den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten, wie etwa zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, ist daher unverhältnismäßig.

Ob sich aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben mit einer Traufhöhe eine Vorbildwirkung auf künftig andere Bauvorhaben begründet, ist der Prüfung im Einzelfall vorbehalten. Dabei kann nur auf Vorhaben, die im unbeplanten Innenbereich errichtet werden sollen, abgestellt werden. Die Eigenart der näheren Umgebung ist für jedes Kriterium des Einfügens (Art der Nutzung, Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) gesondert abzugrenzen, wobei diese bei der Art der Nutzung und nicht beim Maß der baulichen Nutzung tendenziell am Weitesten reicht. Mit Verweis auf die Rechtslage ist der südliche Bereich der Harnischdorfer Straße, der Bereich der die höchste Dichte an Bauleitplänen aufweist und somit in der näheren Umgebung eine solche Vorbildwirkung ausschließt.

An die Abwägung wurde durch das Planungsbüro eine Visualisierung angefügt, die das „Einfügen“ der Stadtvillen in das künftig erlebbare Ortsbild in dem Bereich verdeutlichen soll.

Diese Visualisierung trifft so jedoch nicht zu.

Sie stellt die Idealvariante mit steil geneigten Satteldächern in den Einsichtsbereichen der 3 Baufelder (1) dar, die die mittig im Baugebiet befindlichen Stadtvillen (Baufeld 3) „umrahmen“ und fast verschwinden lässt. Sie ist irreführend und zum Teil falsch.

- Auf Seite 1 der Gegenüberstellung Istzustand und künftige Bebauung ist im oberen Foto ein kleines Nebengebäude mit steil geneigtem Satteldach in der Örtlichkeit vorhanden, das sich in der unteren Visualisierung in ein mindestens dreimal so langes Gebäude „verwandelt“ hat, das natürlich dann die Sicht auf die Stadtvillen nimmt.

In den Randbereichen des Gebietes (Baufelder 1 und 2) können statt der teilweise abgebildeten Gebäude mit steil geneigten Satteldächern entsprechend der getroffenen Festsetzungen mit z. B. 22° Dachneigung auch Häuser mit Walmdächern und Zeltdächern errichtet werden. Diese können eine wesentlich geringere Firsthöhe als die dargestellten Satteldächer haben. Und damit wären auch die Stadtvillen im mittleren Teil des Baugebietes weitaus sichtbarer.

Gar nicht betrachtet wurde die Sichtbeziehung von westlicher Seite (Groß Döbberner Straße) aus. Im Baufeld 2, das unmittelbar an den Landschaftsfreiraum (Ackerflächen) grenzt, sind nur eingeschossige Gebäude mit maximalen Firsthöhen von 6, 50 m zulässig.

Das bedeutet, die bis 6,50 m hohen Traufhöhen der Stadtvillen werden von dieser Seite aus weithin sichtbar sein, zumal das Gelände von der Groß Döbberner Straße zum Baugebiet hin deutlich abfällt. Diese Fernwirkung könnte auch Auswirkungen auf künftige Bebauung in der Groß Döbberner Straße haben.

Bezug nehmend auf die Hinweise des OBR zu den städtebaulichen Auswirkungen der festgesetzten Traufhöhe in einem Teilbereich des Plangebietes wurde im Rahmen der Abwägung eine Visualisierung erstellt, die die Auswirkungen der Festsetzung zur Traufhöhe darstellt. Die Visualisierung oder Veranschaulichung (Sichtbarmachen) dient dazu die im Allgemeinen, abstrakte Daten, hier die textlichen Festsetzungen in eine graphische bzw. visuell erfassbare Form zu bringen um sie damit verständlich zu machen. Die Visualisierungen implizieren daher stets eine Interpretation der Ausgangsdaten, da wie hier die Festsetzungen den Entwicklungsrahmen vorgeben. Die Visualisierung wird rein illustrativ benutzt, um etwa ein Gegengewicht zum Textkörper zu bilden, ohne eine eigene Aussage zu transportieren.

Insofern kann den Ausführungen des OBR wonach die Visualisierung, nicht zu trifft, irreführend und zum Teil falsch ist, nicht gefolgt werden. Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen einen Gestaltungsspielraum, insofern kann die Visualisierung nicht abschließend alle Entwicklungsmöglichkeiten darstellen.

In der Abbildung 2 wird die visuelle Wahrnehmung der Stadtvilla, die gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Harnischdorfer Straße in der 3. Reihe ermöglicht werden sollen, für den Fall, dass im Baufeld 1 „nur“ ein Walmdachbungalow errichtet wird, dargestellt. Eine Wahrnehmung (eingeschränkt) ist nur von der Harnischdorfer Straße aus gegeben.

Der Klarstellung der Ausführungen des OBR bedarf es insofern, dass das Baufeld eben nicht unmittelbar an die Ackerflächen angrenzt. Der Übergang vom Baugebiet in den Landschaftsraum soll optisch gestaltet werden. Dazu setzt der Bebauungsplan eine Waldfläche fest. Wie der Erstaufforstungsgeheimnis zu entnehmen ist soll der Bereich nicht als „Stangenwald“ aufgeforstet werden. Hier soll ein abgestufter Gehölzmantel bestehend aus gebietsheimischen Laubbäumen und Sträuchern entstehen. Damit kann sichergestellt werden, dass hier ein behutsamer Übergang in den Landschaftsraum geschaffen wird. Bei der Betrachtung des Ortsbildes von

Es würde viele Jahre dauern, bis die neu anzulegenden Waldflächen an der Westseite des Baugebietes eine Höhe von 10 m erreicht haben und die Sicht auf das Plangebiet verwehren.

Damit wäre die Sicht auf die Stadtvillen deutlich größer, als in den Visualisierungen dargestellt und in der Abwägung beschrieben.

Somit hätten die 6,50 m hohen Traufhöhen der Stadtvillen einen deutlichen Einfluss auf das Ortsbild und würden es trotz der Lage inmitten des Baugebietes beeinträchtigen.

Die Gemeindevertretung Groß Gaglow und seit der Eingemeindung 2003 der Ortsbeirat hat sich seit 1990 vorgenommen, südlich der Madlower Chaussee und damit des Einkaufszentrums und des Gewerbegebietes, den ländlichen Charakter des Ortes zu erhalten. Seit der Eingemeindung 2003 beantragt der OBR, die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung. Leider bisher ohne Erfolg. Dieser fehlenden Gestaltungssatzung ist auch die Errichtung von 2 Stadtvillen mit einer ähnlichen Traufhöhe von ca. 6,50 m in der Ortslage geschuldet. Die Begründung der Stadtverwaltung für die Erteilung der Baugenehmigung war in beiden Fällen: Für den Ort existiert keine Gestaltungssatzung.

Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes besteht für Groß Gaglow die einmalige Möglichkeit, mit entsprechenden Festsetzungen im südlichsten Teil des Ortes, unmittelbar im Übergangsbereich zum Landschaftsfreiraum Präzedenzfälle zu verhindern, die das relativ harmonische Ortsbild beeinträchtigen und eine Vorbildwirkung für andere Bauherren schaffen würden.

Hier sollten nicht nur die zwar verständlichen kommerziellen Wünsche des Investors, sondern die Verträglichkeit mit dem ansonsten harmonischen Ortsbild zu beiden Seiten der Harnischdorfer Straße im Vordergrund stehen. Der Erhalt des Ortsbildes ist im Ortsteil selbst auch für die Zukunft ausdrücklich gewünscht. Das wird auch im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Groß Gaglow von 2002 Punkt 4. Leitbild zum Ausdruck gebracht (1. Absatz, Satz 3): *"Bei der Entwicklung soll die Identität als ländlich geprägte Gemeinde erhalten bleiben und das naturräumliche Potential geschützt und weiter entwickelt werden."*

Außen ist dieses der stetigen Änderung unterlegen und wie der OBR richtig ausgeführt hat, wird sich die Wirkung des Übergangsbereiches sich allmählich entwickeln. Das Ortsbild wird nicht nur durch die Traufhöhen bestimmt, typischer Weise besteht ein Ortsbild aus dem Nebeneinander von baulicher Anlagen, den Straßen, Freiräumen Grünflächen Abstandsflächen usw.

Hinweis berührt nicht das Planungsrecht

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind alle im jeweiligen Planungsfall abwägungsbeachtliche Belange zu berücksichtigen. § 1 Abs. 6 BauGB enthält dazu eine beispielhafte Aufzählung. U. a. müssen Bebauungspläne auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigen. Auch die Frage der Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung ist ein für die Bauleitplanung beachtlicher Belang und steht in einem engen Verhältnissen mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

Die Planung diene nicht lediglich den privaten Interessen Einzelner, sondern vorrangig den Interessen des Marktes, interessierten Bauwil-

Auch im INSEK der Stadt Cottbus wird im Pkt. 6.2, Absatz 2 wird ausgeführt, dass sich die weitere Entwicklung in den Ortsteilen an der Stabilisierung der Wohnfunktion sowie an der Sicherung und dem Erhalt der dörflich geprägten Strukturen orientiert. Der Bau von mediterranen Stadtvillen mit ortstypischen Traufhöhen von 6 m und mehr sollte den städtisch geprägten Bereichen der Stadt vorbehalten bleiben, bzw. nur solchen Bereichen, die durch bereits vorhandene Gebäude mit ähnlichen Traufhöhen oder anderen Bauformen vorgeprägt sind.	ligen eine ausreichende Anzahl von Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können. Wie bereits ausgeführt ist der Begriff ländlich geprägte Gemeinde nicht definiert. Trotz Definitionsbemühungen bleibt der Übergang zwischen ländlichen und städtischen Siedlungen fließend. Die Vielzahl der Merkmale, die den ländlichen Raum beschreiben steht im ständigen Wandel. So sind auch im Ortsteil Groß Gaglow im Zusammenhang mit der Nachverdichtung im Innenbereich tlw. städtisch geprägte Räume entstanden. Diese zeichnen sich durch eine hohe Siedlungsabdeckung, d. h. einen geringen Freiraumanteil, sh. Wohngebiet Chausseestraße West, An der Lindenstraße sowie die Wohngebiete, die entlang der Harnischdorfer Straße entstanden sind, aus. Ländlich geprägte Räume sind dagegen gering verdichtete Gebiete mit einem hohen Freiraumanteil.
--	---