

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.

StVV IV- 079/16

HA

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 30.11.2016

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathauspitze	11.10.2016	☒ Umwelt	15.11.2016
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	23.11.2016
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	30.11.2016
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	04.03.2014/ 07.09.2016
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☒ Information an AG Ortsteile	24.11.2016
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	16.11.2016	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Wohngebiet „ Kiefernblick 2“/ Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Kiefernblick 2“ aufgestellt.
2. Für den in der Anlage 2 gekennzeichneten Bereich ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB dahingehend zu ändern, dass eine Anpassung an geänderten und konkretisierten Planungsziele erfolgt.
3. Die forstrechtlich erforderliche Kompensation ist im Bebauungsplanverfahren zu regeln.
4. Die Verwaltung wird beauftragt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen, in der die Ziele und Zwecke der Planung dargelegt werden und in der Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gebeten wird.
5. Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:
Anzahl der **Ja**-Stimmen:
Anzahl der **Nein**-Stimmen:
Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Eigentümer der in der Gemarkung Merzdorf gelegenen Wohngrundstücke Flur 4 Flurstücke 615, 616, 617, 618, 619 (Kiefernblick Nr. 20-26), in Folge die Vorhabenträger genannt, haben mit Schreiben vom 04.02.2014 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes i. V. mit der Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes i. V. mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die räumliche Erweiterung ihrer Wohngrundstücke geschaffen werden.

Die Wohngrundstücke liegen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohngebiet Kiefernblick“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Wohngebiet ist im Zeitraum von 1994 bis 1996 entstanden. Die Grundstücksgrößen differieren zwischen 350 und 600 m². Die Wohngrundstücke der Vorhabenträger befinden sich in der Ortsrandlage und grenzen im westlichen Bereich unmittelbar an eine schmale Ödlandfläche an (Flurstück 482 - Eigentümer Stadt Cottbus- Eigentümer haben eine Kaufantrag gestellt), an die sich eine Waldfläche anschließt. Durch die Vorhabenträger werden zurzeit, mit Zustimmung des Eigentümers der Waldfläche und Duldung der unteren Forstbehörde, Waldflächen zur Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen, die dem primären Nutzungszweck der Wohngrundstücke dienen, z. B als Lagerflächen für Brennholz mit und ohne Überdachung genutzt. Die Duldung durch die untere Forstbehörde vermittelt gegenüber den Vorhabenträgern keinen Vertrauensschutz, da diese zu erkennen gegeben hat, dass sie sich mit der formellen und materiellen Illegalität der Nutzung nicht abfinden wird. Eine Waldfläche stellt nach der Verkehrsauffassung keine zur baulichen Nutzung anstehende Fläche dar. Der Zuordnung und Nutzung der Flächen als Bauland stehen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage den Stadtentwicklungszielen und dem Waldgesetz entgegen.

Die von den Vorhabenträgern begehrte Erweiterung der Wohngrundstücke zur Legitimation der bereits herbeigeführten und ggf. noch beabsichtigten baulichen Nutzung der Waldflächen drängt auf eine neue planerische Entscheidung der Gemeinde, die nur im formellen Verfahren der Bauleitplanung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes getroffen werden kann.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Umwandlung von Wald in Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil zum Zwecke der Arrondierung der Wohnbaugrundstücke schaffen. In den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind somit auch die bereits bebauten Wohngrundstücke einzustellen. Die Gebietsfestsetzung nach § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet wird aufrechterhalten. Die Arrondierungsflächen sollen den jeweiligen Baugrundstücken als nichtüberbaubare Grundstücksfläche mit einem hohen Grünanteil zugeordnet werden. Wertvoller Baumbestand ist zu erhalten. Auf den Arrondierungsflächen sollen ausschließlich Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO zulässig sein, die dem Nutzungszweck der Grundstücke, hier dem Wohnen, dienen. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist außerhalb des Plangebietes aufzuforsten.

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde der Fachbereich Umwelt und die untere Forstbehörde gehört. 04.03.2014. Der Fachbereich Umwelt hat ausgehend von der Lage der Fläche im Nahbereich der künftigen Ostsee auf einen naturhaften Erhalt der Fläche hingewiesen sowie dem Erfordernis einer artenschutzfachlichen Untersuchung hingewiesen. Dem Ortsbeirat von Merzdorf wurde gemäß § 46 Abs. 2 BbgKVerf gehört. Der Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes i. V. mit der Änderung des FNP wurde mit Schreiben vom 22.02.2014 übergeben. In seiner Stellungnahme vom 04.03.2014 hat der geplanten Erweiterung der Wohngrundstück und der damit verbundenen Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt. Mit Schreiben vom 07.09.2016 wurde der OBR über die Einbringung der Beschlussvorlage in die StVV Cottbus in Kenntnis gesetzt.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme der Planungskosten und Freistellung der Stadt Cottbus von allen Kosten durch den Antragsteller wurde abgeschlossen und wird mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wirksam.

Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

Keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Keine

3. Folgekosten:

Keine