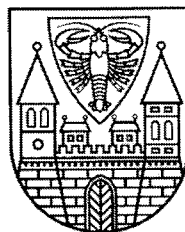


Stadt Cottbus / město Chośebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-016/07
HA	

Dezernat: IV

Amt: 61

Termin der Tagung: 27.06.2007

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathaus spitze	22.05.2007	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Umwelt	07.06.2007
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	20.06.2007
☒ Wirtschaft	12.06.2007	☒ Stadtverordnetenversammlung	27.06.2007
☒ Bau und Verkehr	13.06.2007	☐ Ortsbeiräte/Ortsbeirat	
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Cottbus-Saspow – Flur 71, Flurstücke 156/9, 156/10, 156/14, 156/15, 156/16, 156/17, 156/44, 938
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Für das im Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet in der Gemarkung Saspow, Flur 71, Flurstücke 156/9, 156/10, 156/14, 156/15, 156/16, 156/17, 156/44, 938 wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (BGBl I S. 3316) eine Ergänzungssatzung aufgestellt.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 6 Abs. 6 BauGB zu ändern.
3. Der Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Frank Szymanski

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:

Für die im Plangebiet gelegenen Flurstücke 156/9, 156/10, 156/14, 156/15 der Flur 71 in der Gemarkung Saspow besteht ein von den Eigentümern angezeigtes Interesse, die Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Stadt Cottbus hat im bauaufsichtlichen Verfahren die Bauvoranfrage negativ beschieden. Für die rechtliche Beurteilung des Vorhabens nach § 29 BauGB und in Folge der Versagung der planungsrechtlichen Zulässigkeit war von wesentlicher Bedeutung, dass die Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB durchgeführt werden sollen. Dabei ist es bei der planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit unbeachtlich, ob die Grundstücke auf Grund der Lage und Besonderheiten durch die umgebende Bebauung so geprägt sind, dass sich die Annahme aufdrängt, dass eine Bebauung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Das Erfordernis zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung ergibt sich dann, wenn neben der Behebung von Zweifeln an der räumlichen Abgrenzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich dieser um einzelne Grundstücke arrondiert werden soll. Aus der planungsrechtlichen Sicht liegen die Sachverhaltsvoraussetzungen vor. Die Stadt Cottbus hat ihre ursprünglichen Entwicklungsziele für den Bereich östlich der Lakomaer Straße in den letzten Jahren modifiziert und eine weitere Wohnbauflächenentwicklung zugelassen. Mit der Entwicklung des Wohngebietes „Zur Spreeaue“ ist ein Wohngebiet mit ca. 14 Wohngrundstücken entstanden, das nunmehr im östlichen Teilbereich abgerundet werden soll. Die in den Geltungsbereich der Satzung eingestellten Grundstücke grenzen unmittelbar an das Wohngebiet. Die Zuordnung der Grundstücke zum Innenbereich wird auch durch die vorhandene Verkehrsanlage sowie durch das bereits im Außenbereich vorhandene Wohngrundstück Flur 71, Flurstück 156/16 hergestellt. Die Einbeziehung der Grundstücke in den Innenbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Neben der Festlegung der räumlichen Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sollen in die Ergänzungssatzung planungsrechtliche Festsetzungen über die Zulässigkeit der baulichen Nutzung, hier Art und Maß der Nutzung, der Lage der Bauflächen und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aufgenommen werden, s. Anlage 3 - Baulich-Räumliches Gestaltungskonzept.

Darüber hinausgehende Anforderungen an das Satzungsverfahren mit den Beteiligungs- und Abwägungsschritten ergeben sich aus den unterschiedlichen Zielsetzungen des Baurechts und Naturschutzrechts, hier der Lage des Ergänzungsgebietes im LSG Spreeaue Cottbus-Nord. Mit der Herbeiführung des Aufstellungsbeschlusses besteht die Notwendigkeit zur Durchführung eines Ausgliederungsverfahrens aus dem LSG – Status gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des MUNR u. MSWV v. 30.05.1997.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht der Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht entgegen. Dennoch bedarf es zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich der Satzung im Parallelverfahren.

Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung der Ergänzungssatzung entstehen der Stadt Cottbus keine Kosten. Die Kosten werden durch die Bauherrengemeinschaft, Eigentümern der Flurstücke 156/9, 156/10, 156/14, 156/15 getragen, eine Kostenübernahmeerklärung wurde abgegeben, die der DB der Rathausspitze zur Kenntnis gegeben wurde.

Anlagenverzeichnis:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches
3. Gestaltungskonzept

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

keine

3. Folgekosten:

keine