

Stadt Cottbus / město Chósebuz
Der Oberbürgermeister



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-021/18
HA	

Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 25.04.2018

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Rathausspitze	20.03.2018	☒ Umwelt	10.04.2018
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Hauptausschuss	18.04.2018
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Stadtverordnetenversammlung	25.04.2018
☐ Soziales, Gleichstellung u. Rechte der Minderheiten		☒ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	30.09.2017
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ Information an AG Ortsteile	
☒ Wirtschaft, Bau und Verkehr	11.04.2018	☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan „Wassermanns Garten“
Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Für das im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnete Gebiet im Ortsteil Groß Gaglow wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wassermanns Garten“ aufgestellt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB.
3. Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus ist für die im Lageplan gekennzeichnete Fläche im Wege der Berichtigung anzupassen. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt entsprechend.
4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die Ziele der Planaufstellung zu unterrichten.

In Vertretung

Holger Kelch

Marietta Tzschope
Bürgermeisterin

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 des in der Gemarkung Groß Gaglow gelegenen Grundstückes Flur 1, Flurstücke 1014, 1915, 1912 haben mit Schreiben vom 09.11.2017 bei der Stadt Cottbus die Aufstellung eines Bebauungsplanes (BBP) zu Gunsten der Schaffung von Baurecht für zwei Eigenheime beantragt.

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden BBP umfasst mit einer Fläche von 2.202 m² ausschließlich die im Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Flurstücke 1014, 1915, 1912. Die zukünftige bauliche Neugestaltung in dem Bereich soll den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufgreifen und fortführen.

Das Grundstück liegt in der historischen Ortsmitte und wird von der Dorfstraße im Westen und der Chausseestraße im Norden begrenzt.

Die straßenbegleitende Fläche mit ihrem ursprünglichen parkartigen Charakter wurde früher durch die Gaststätte „Wassermann“ als

Kaffeegarten genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe des Kaffeegartens wurde ein straßenbegleitender Bereich als Parkplatz für die 2010 bereits abgerissene Gaststätte genutzt.

Bereits 1996 wurde südlich des Grundstückes in 2. Reihe ein Einfamilienhaus mit Zufahrt von der Chausseestraße errichtet. Die Überfahrtsrechte sind grundbuchlich gesichert. Das Grundstück selbst ist bestockt mit Bäumen.

Der auf dem Grundstück vorhandene Gehölzbestand besitzt aus der naturschutzrechtlichen Sicht eine hohe Wertigkeit. Aufgrund des Zustandes einzelner Bäume und durch witterungsbedingte Auswirkungen (Sturm) mussten die Eigentümer in den letzten Jahren zahlreiche Bäume fällen.

Das Erfordernis zur Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes selbst begründet sich primär aus der Lage des Grundstückes im Außenbereich und der Betroffenheit öffentlicher Belange, die einer planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in Anwendung des § 35 Abs. 2 BauGB entgegenstehen.

Das Grundstück ist Teil einer sogenannten Außenbereichsinsel im Innenbereich. Von einer Außenbereichsinsel im Innenbereich ist dann auszugehen, wenn eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwangslose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und sie deshalb nicht als Baulücke erscheint. Mit Verweis auf das westlich angrenzende Grundstück (Brachfläche) ist die Gesamtfläche so groß, dass sie einer von der Umgebung gerade unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist. Im Flächennutzungsplan für den Ortsteil Groß Gaglow ist die Fläche als private Grünfläche dargestellt. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zu den im Ortsteilentwicklungskonzept dargestellten Maßnahmen und Zielen zum Punkt Wohnen. Danach sind Entwicklungen innerhalb des Ortsteiles zulässig.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, aufgestellt. Für Bebauungspläne nach § 13 b BauGB gilt § 13 a BauGB entsprechend. In Bezug auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die nach den Vorschriften des § 13 a bzw. 13 b BauGB betriebenen Bauleitplanverfahren von diesem ausgenommen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen. Die Erforderlichkeit des Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt bei Plänen nach § 13 b BauGB generell. Einer Umweltprüfung bedarf es nicht, die Belange des Umweltschutzes sind aber zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Planungsziele sowie zur Übernahme aller Planungskosten durch die Vorhabenträger sowie der entsprechenden Freistellung der Stadt Cottbus von allen anfallenden Kosten wurde abgeschlossen.

Der Ortsbeirat wurde gemäß § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) gehört. Mit Schreiben vom 30.09.2017 hat der Ortsbeirat mit Verweis auf die Niederschrift der Sitzung des Ortsbeirates Groß Gaglow am 20.09.2017 (Anlage 4) der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB für die Errichtung von 2 EFH einstimmig (mit 3 Ja-Stimmen, 0 nein-Stimmen, keine Enthaltung) zugestimmt.

Anlagenverzeichnis: Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Lageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 3: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

Anlage 4: Stellungnahme OBR

1. Haushaltmäßige Auswirkungen auf den Ergebnis-/Finanzhaushalt: ☐ Ja ☒ Nein

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

2. Deckung der Aufwendungen/Auszahlungen:

Ergebnishaushalt: Produkt/Sachkonto

Erträge:

Aufwand:

Finanzhaushalt: Produkt/Sachkonto

Einzahlungen:

Auszahlungen:

3. Folgekosten: