



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

Ausschusssitzungen Juni 2021

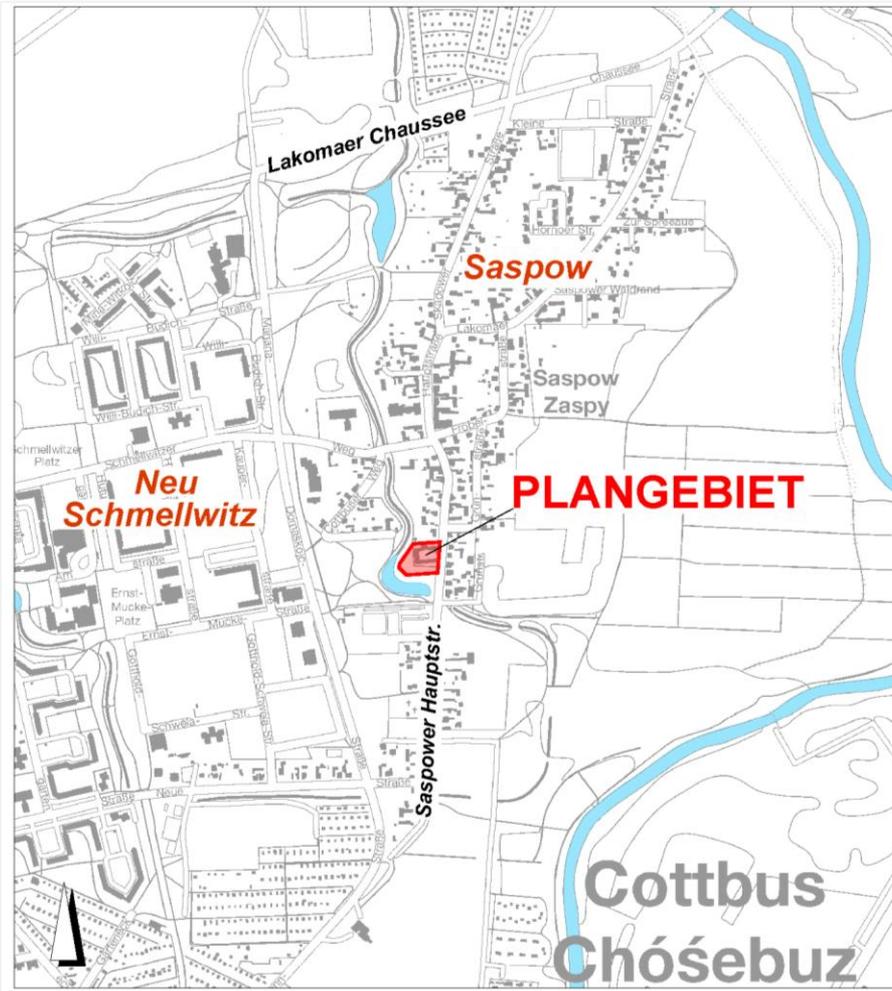




# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

## Plangebiet



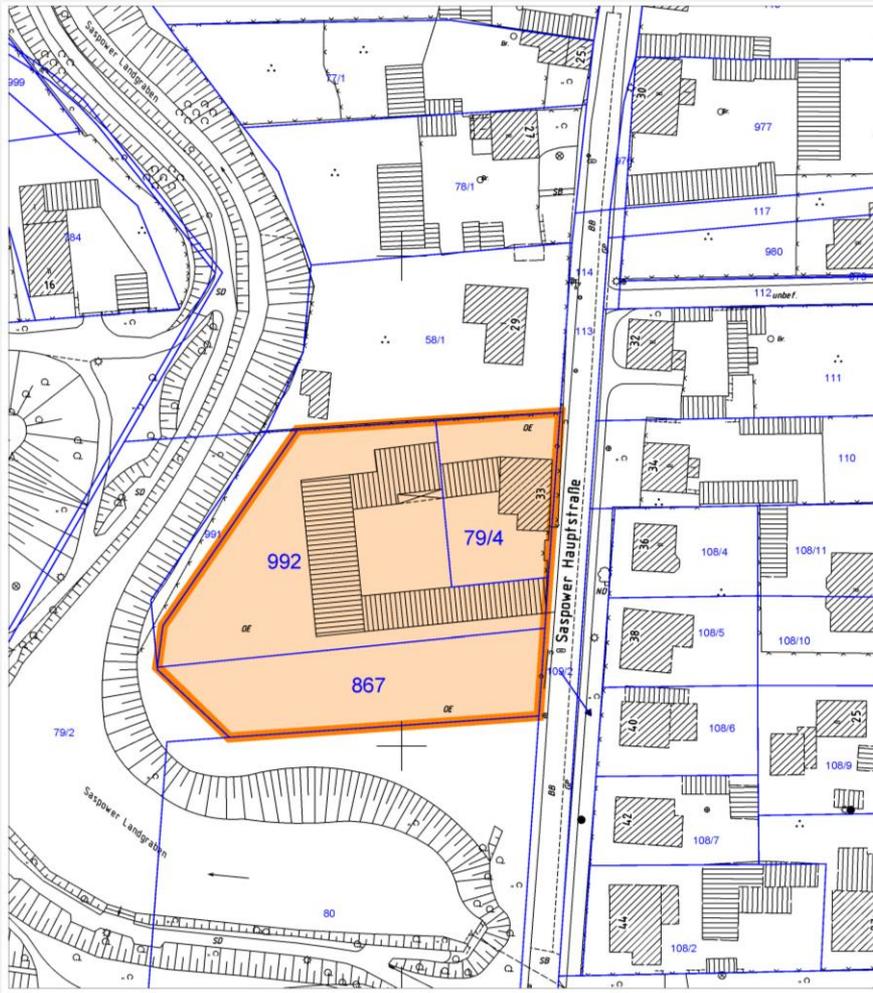
- Plangebiet im **OT Saspow**
- Grundstück an **Saspower Hauptstraße** gelegen, südlich und westlich verläuft Saspower Fließ
- **ehem. Vierseitenhof** war brachgefallen und nicht nachnutzungsfähig
- Plangebiet umfasst Fläche von **ca. 0,42 ha**
- Grundstück befindet sich im **privaten Eigentum** eines Vorhabenträgers, der zur Entwicklung des Standortes ein Planungsansinnen gestellt hat



# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

## Ziel und Zweck der Planung



- Schaffung **bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen** für ein allgemeines Wohngebiet auf einer Innenbereichsfläche, die vormals bereits baulich genutzt wurde
- Deckung der **Nachfrage nach Wohnbauflächen** im OT
- Entwicklung einer **hofartigen Wohnanlage für max. 17 WE** in struktureller Anlehnung an ursprünglich vorhandenen Vierseitenhof
- Charakter der ortstypischen Wohnbebauung aufgreifen
- Schaffung gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen und eines Spielplatzes



# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

## Verfahren

---

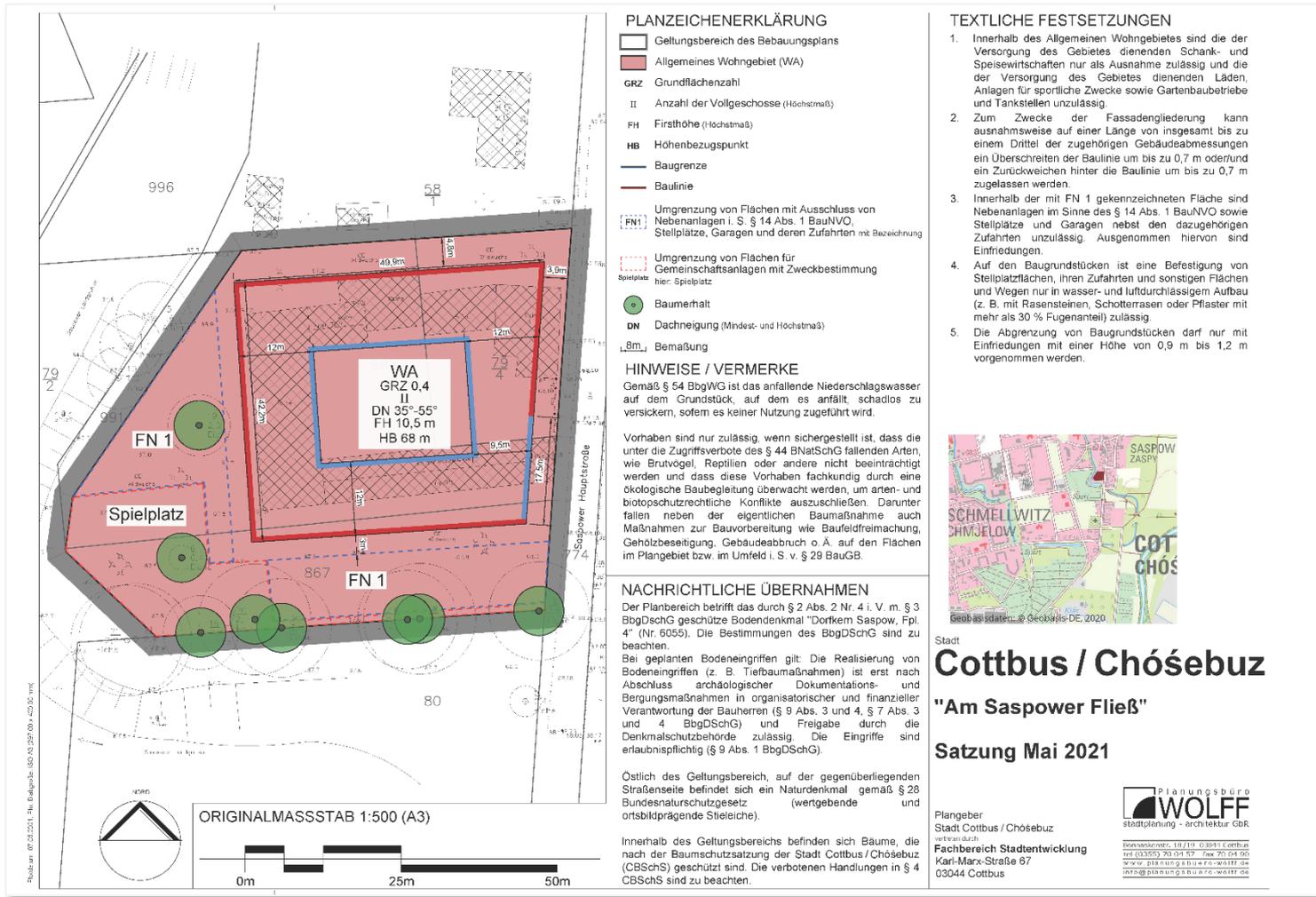
- Aufstellung des B-Planes im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**
  - ⇒ Verzicht auf Durchführung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
  - ⇒ Verzicht auf Durchführung Umweltprüfung und Umweltbericht als Teil der Begründung
- **Verfahrensschritte** Datum / Zeitraum
  - ⇒ frühzeitige Information / Beteiligung der Behörden, TöB, Nachbargemeinden sowie sonst. Stellen und Stadtämter 03.09. bis 19.09.2020
  - ⇒ Aufstellungsbeschluss 16.12.2020
  - ⇒ Beteiligung der Behörden, TöB, Nachbargemeinden sowie sonst. Stellen und Stadtämter 24.02. bis 26.03.2021
  - ⇒ Beteiligung der Öffentlichkeit 01.03. bis 01.04.2021
  - ⇒ Abwägungs- und Satzungsbeschluss 23.06.2021
  - ⇒ Inkrafttreten B-Plan mit ortsüblicher Bekanntmachung
- Anhörung des **Ortsbeirates Saspow** erfolgt: **Zustimmung** zum B-Plan vom 23.04.2021
- Übernahme der entstandenen Planungskosten durch Vorhabenträger (Sicherung mittels städtebaulichem Vertrag)



# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

## Festsetzungen (zeichnerisch & textlich)



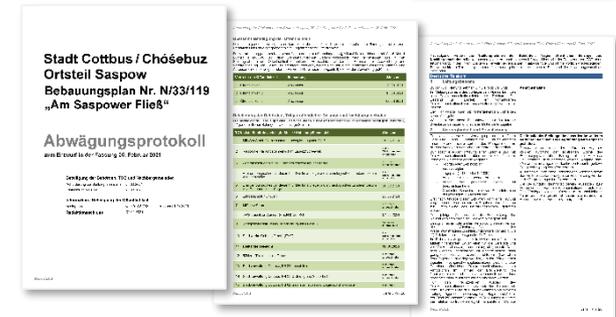
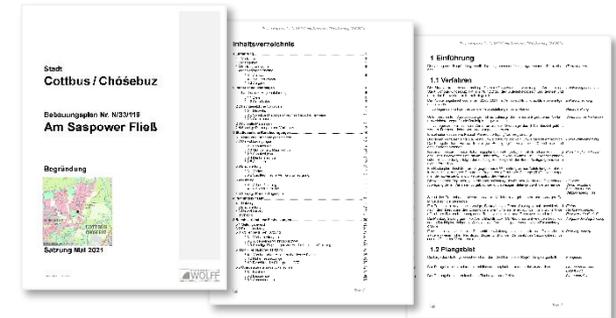
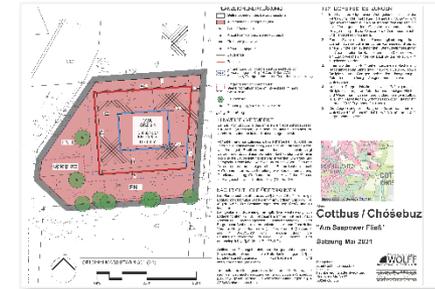


# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

## Beschlussgegenstände

- der **Bebauungsplan** Nr. N/33/119 „Am Saspower Fließ“ wird als **Satzung beschlossen**
- die zugehörige **Begründung** zum B-Plan wird **gebilligt**
- das **Ergebnis der Abwägung** der im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen zum B-Planentwurf wird **gebilligt**





# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

## Berücksichtigung Umweltbelange

---

- Festsetzung zum **Erhalt der Bäume** entlang südlicher und westlicher Geltungsbereichsgrenze nebst einhergehender **Habitats- und Nistplatzsicherung**
- Hinweis in Satzung auf Vermeidung den Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Rahmen von baulichen Maßnahmen im B-Plangebiet
  - ⇒ im Zuge Rückbauvorhaben Bestandsgebäude wurde bereits artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und CEF-Maßnahme „**Rauchschwalbenbrutersatz**“ umgesetzt
- schadlose **Versickerung** des anfallenden **Niederschlagswassers** erfolgt **auf Grundstück**
- Festsetzung zur Ausführung von Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Terrassen) und Wegen in **teilversiegelter Bauweise** (bspw. sind Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit Fugenanteil von mehr als 30% zu realisieren)
- die ordnungsgemäße Unterhaltung des südlich und westlich des Plangebietes gelegenen **Saspower Landgrabens** (Oberflächengewässer II. Ordnung) wird mit Vorhabenumsetzung nicht eingeschränkt
- die ortsbildprägende und wertgebende **Stieleiche** östlich des Geltungsbereiches stellt ein geschütztes Naturdenkmal gem. § 28 BNatSchG dar und wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt



STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

## Visualisierung Vorhabenträger



Ansicht Nord-Ost



Schrägluftbild



Ansicht Nord-West





STADT COTTBUS  
CHÓŠEBUZ

# **BEBAUUNGSPLAN NR. N/33/119 „AM SASPOWER FLIEß“**

hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss (Vorlagen-Nr. IV-038/21)

---

*Vielen Dank für  
Ihre Aufmerksamkeit!*

---

Fachbereich Stadtentwicklung  
Fachbereichsleiterin Frau Doreen Mohaupt  
Karl-Marx-Str. 67  
03044 Cottbus  
Tel.: 0355 / 612-4115  
E-Mail: [stadtentwicklung@cottbus.de](mailto:stadtentwicklung@cottbus.de)