



Geschäftsbereich: IV

Fachbereich: 61

Termin der Tagung: 29.06.2022

Vorlage zur Entscheidung

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

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Dienstberatung Oberbürgermeister	17.05.2022	☒ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	16.06.2022
☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen		☒ Ausschuss für Bau und Verkehr	15.06.2022
☐ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen		☒ Hauptausschuss	22.06.2022
☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		☒ Stadtverordnetenversammlung	29.06.2022
☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		☐ Information an AG Ortsteile	
		☐ Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

**Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Südhof Döbbrick“
sowie Änderung des Flächennutzungsplanes**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus/Chósebuz möge beschließen:

- Für das im Lageplan (Anlage 2) 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 „Südhof Döbbrick“ aufgestellt.
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus/Chósebuz wird für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert.

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:**Zielstellung**

Die Eigentümer des Südhof Döbbrick, Gemarkung Döbbrick, Flur 5, Flurstücke 123 (tlw.), 124 (tlw.), 125 (tlw.) und 126 (tlw.) haben mit Schreiben vom 12.11.2021 bei der Stadt Cottbus/Chósebusz die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Südhof Döbbrick“ beantragt. Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2 ha (siehe Anlage 2).

Der Südhof Döbbrick besteht seit 11 Jahren. Das Leistungsangebot wurde stetig erweitert und richtet sich mit dem Schwerpunkt Kinder und Jugendliche an Reitsportinteressierte. Zum Angebot gehören Reitstunden und Ausritte sowie die Möglichkeit von Übernachtungen und Ferienaufenthalten mit und ohne Reitbezug.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südhof Döbbrick“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung des Standortes geschaffen werden. Ziel ist es, den Standort durch Aufwertung und Ausbau weiterzuentwickeln und den Reitbetrieb wetterunabhängig und ganzjährig abzusichern. Zur Erhöhung der Qualität des Reitunterrichtes und des Angebotes für die eingestellten Pferde ist die Errichtung einer Longier- bzw. Reithalle sowie die Erweiterung der Anlagen zur Pferdehaltung geplant. Die Haltungsbedingungen der eingestellten Tiere sowie die Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter sollen verbessert werden. Büroräume mit Bezug zur Pferdehaltung namentlich der Beratung und Planung von HIT-Aktivställen, Mediation sowie Gesundheitscoaching, ggf. unter Einbeziehung der Tiere und Natur, sollen das Angebot abrunden. Ein zu planendes Wohnhaus soll den Betreibern das betriebsnahe Wohnen mit ganztägigem Kontakt zu Pferden und Besuchern ermöglichen.

Für die geplanten Nutzungen besteht der Anspruch an eine kohlendioxid-neutrale Bauweise und einen ressourcenschonenden Betrieb.

Bauleitplanverfahren

Im Süden der Ortslage Döbbrick gelegen, ist eine bauliche Weiterentwicklung des Reiterhofes mit Pension und Wohnhaus nur durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen realisierbar. Da eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB nicht gegeben ist, ergibt sich ein Planerfordernis.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den Vorschriften des BauGB aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Cottbus/Chósebusz in seiner Planfassung vom 07.02.2022 weist für den Planbereich Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan kann insoweit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden. Der FNP ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Fortsetzung auf Seite 3

Finanzielle Auswirkungen:

Ja



Nein

1. Gesamtkosten:

keine

2. Sicherstellung der Finanzierung:

Durch Investor über städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

3. Folgekosten:

keine

Fortsetzung von Seite 2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit Wohnbauflächen im Norden und Westen entlang der Straße Döbbrick Süd sowie Flächen der Landwirtschaft im Nordosten und Osten ist den beiliegenden Anlagen zu entnehmen. Südlich angrenzend befindet sich eine durch Aufstockung neu angelegte Fläche für Wald. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 2 ha.

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.

Der Ortsbeirat Döbbrick wurde über die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes informiert. Eine Zuarbeit und Rückmeldung zur StVV-Vorlage/Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist für Anfang Juni 2022 avisiert.

Anlagen

Anlage 1: Übersicht Plangebiet

Anlage 2: Abgrenzung Geltungsbereich