



**Problembeschreibung/Begründung:**

Das mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz (StVV) vom 28.10.2020 (Beschlussnummer: IV-045-12/20) eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ soll nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit öffentlicher Auslegung der Entwurfsfassung vom 02.09.2022 (Anlage 1) sowie der zugehörigen Begründung (Anlage 2) gem. § 3 Abs. 2 BauGB weitergeführt werden. Parallel dazu sollen die frühzeitig beteiligten Stellen entsprechend §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB förmlich zum vorliegenden Planentwurf beteiligt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die StVV zunächst den Planentwurf billigt und nachfolgend dessen Offenlage beschließt. Die Durchführung der öffentlichen Auslegung ist mit dem erzielten Planungsstand gerechtfertigt.

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Cottbus/Chósebuz im Ortsteil Saspow. Ziel der Planung ist die Mobilisierung von Bauland aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken für Eigenheime. Mit der Aufstellung des B-Planes sollen die entsprechenden planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den potentiellen Wohnstandort sowie für die erstmalige Herstellung der Erschließung geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,6 Hektar.

Der vorliegende Planentwurf steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (Schreiben Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 15.11.2021). Der Öffentlichkeit wurde frühzeitig im Zeitraum vom 08.11.2021 bis einschließlich 17.11.2021 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Unterlagen zum Vorentwurf sowie zur Äußerung mittels der Bereitstellung dieser im Internet gegeben. Während dieser Frist sind sechs Stellungnahmen eingegangen. Die vorgetragenen Einwände und Bedenken planungsrelevanter Natur sind unter Betrachtung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abgewogen worden. Einem Teil der geäußerten Belange wurde gefolgt, sodass diese Eingang in die nun vorliegende Entwurfsfassung des B-Planes fanden. So wurden insb. die zwingende Zweigeschossigkeit zur Gewährleistung eines konsistenten Ortsbildes unter Beibehaltung der Erforderlichkeit von Satteldächern sowie maximale Traufhöhen zur Einordnung in die dörfliche Umgebung als Festsetzungen aufgenommen.

Eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), Nachbargemeinden und Fachbereiche der Stadtverwaltung Cottbus/Chósebuz wurde im Zeitraum vom 09.11.2021 bis 10.12.2021 auf der Basis des Planvorentwurfes durchgeführt. Es wurden 28 Stellen, die von der Planung berührt sein können, angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Davon haben 23 Akteure Gebrauch gemacht. Anregungen und Hinweise mit Planungsrelevanz wurden in die vorliegenden Entwurfsunterlagen eingestellt.

Im B-Planentwurf werden konkret Baufelder für zwei reine und ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Raum für etwa 12 Wohneinheiten schaffen. In die Geltungsbereichsfläche ist ein 25,0 Meter breiter Streifen im Osten des Plangebiets mit einbezogen worden, der zur Gestaltung des Übergangs vom Siedlungsbereich in die Landschaft und zugleich als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) zur Verfügung steht. Darüber hinaus wird im Rahmen der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (hier insb. Flächenversiegelung) eine externe Ausgleichsmaßnahme (ökologischer Waldumbau) im Ortsteil Schmellwitz umgesetzt. Ferner wurde bereits frühzeitig ein Baugrundgutachten zur Untersuchung der Bodenverhältnisse sowie der anthropogenen Altablagerungen im südlichen Plangebiet erstellt. Die Erkenntnisse aus diesem wurden ebenso wie die Erfordernisse aus dem vorliegendem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in die Unterlagen eingearbeitet.

Der Ortsbeirat Saspow hat der Aufstellung des B-Planes bereits im Jahr 2020 zugestimmt. Er ist gem. § 46 Abs. 1 Nr. 2 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) erneut zur Planentwurfsfassung sowie zur angestrebten Offenlage gehört worden. Mit Schreiben vom 01.09.2022 stimmt der Ortsbeirat Saspow dem Entwurf des B-Planes zu (Anlage 3).

Der Stadt Cottbus/Chósebuz entstehen mit der beschlussgegenständlichen Planung Kosten. Die Mittel zur Finanzierung der Planungs- und Gutachterleistungen stehen im Haushalt bereit. Eine Refinanzierung des Eigenmitteleinsatzes erfolgt mit der perspektivischen Veräußerung der im kommunalen Eigentum befindlichen Grundstücke. Diese soll im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen.

**Anlagen**

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf Nr. N/33/118 „Saspow Grünstraße“ mit Stand vom 02.09.2022

Anlage 2: Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Stand vom 02.09.2022 (Anlage ausschließlich in Session)

Anlage 3: Stellungnahme Ortsbeirat Saspow

**Finanzielle Auswirkungen:**
 Ja

 Nein
**1. Gesamtkosten:**

39.793,46 EUR

**2. Sicherstellung der Finanzierung:**

Produktsachkonto: 51101000 / 5431008

**3. Folgekosten:**