

31

29.3.17
LG

Der Landrat

Landkreis Spree-Neiße – Heinrich-Heine-Straße 1 - 03149 Forst (Lausitz)

INGBA mbH
Wilhelm-Külz-Straße 30
03046 Cottbus

Dezernat/ FB: I/ Bau- und Planung
 Hausanschrift: Heinrich-Heine-Str.1
03149 Forst (Lausitz)
 Bearbeiter/in: Frau Schröter
 Telefon: (0 35 62) 9 86-1 61 12
 Telefax: (0 35 62) 9 86-1 61 88
 E-Mail: c.schroeter-
bauplanungsamt@lkspn.de
 Die E-Mail Adresse dient nur für den Empfang einfacher
Mitteilungen ohne Signatur und / oder Verschlüsselung

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen, unsere Nachricht vom	Datum
03.03.2017	61.1-TÖB-05/17	24.03.2017

Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße zum Bebauungsplan „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“ der Stadt Cottbus

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Unterlagen (Posteingang: 07.03.2017) zum vorgenannten Vorhaben (Vorentwurf) mit Planstand vom Februar 2017 wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beurteilt und unter o.g. Aktenzeichen registriert. Innerhalb der Kreisverwaltung wurde folgender Fachbereich bei der Erarbeitung der Stellungnahme beteiligt:

*** Bau und Planung** - Sachgebiet Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus

Als Anlage übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße entsprechend Formblatt über die Trägerbeteiligung bei Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungen nach BauGB.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag



Leopold
Fachbereichsleiter

Anlage

Landkreis Spree – Neiße
Heinrich-Heine-Straße 1
03149 Forst (Lausitz)

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Cottbus
0	Flächennutzungsplan
x	Bebauungsplan „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“
0	Bebauungsplan der Innenentwicklung
0	vorhabenbezogener Bebauungsplan
0	sonstige Satzung
Fristablauf für die Stellungnahme:	31.03.2017

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Spree - Neiße

Absender:	Landkreis Spree - Neiße	Tel.:	03562 - 986 16112
	Dezernat I	Fax:	03562 - 986 16188
	FB Bau und Planung	Bearbeiter:	Frau Schröter
	Heinrich-Heine-Straße 1	Az.:	61.1-TÖB-05/17
	03149 Forst (Lausitz)		

Einwendungen

x keine Einwände

0 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht übernommen werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen):

1. Einwendungen: -
2. Rechtsgrundlagen: -
3. Möglichkeiten der Überwindung: -

Fachliche Stellungnahme

0 Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

x Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Aus der Sicht des Sachgebietes **Kreis- und Bauleitplanung/Tourismus** werden zum vorgelegten Vorentwurf folgende Hinweise gegeben:

Planzeichnung

In der Planzeichnung ist eine Vermaßung zu ergänzen.

Zur besseren Lesbarkeit und Übersicht sind Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete (GRZ, Bauweise, FH, ...) auf die Planzeichnung aufzubringen.

Die beiden SO4-Gebiete sind zu differenzieren in bspw. SO 4.1 und SO 4.2 oder mit einer Verbindungsklammer zusammenzuführen.

Zwei direkt aufeinanderliegende Baugrenzen heben sich gegenseitig auf. Hier ist stattdessen die „Knötchenlinie“ (Planzeichen 15.14 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) zu verwenden.

Festsetzungen

Mit der Art der baulichen Nutzung sollte sich bezüglich des festgesetzten SO 6-Gebietes kritisch auseinandergesetzt werden. Bislang ermöglicht die Festsetzung auch die Ansiedlung von ausschließlich Wohngebäuden, was eher einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet entspräche.

Welche Bauweise ist für das SO 5- und SO 6-Gebiet sowie für das WA-Gebiet vorgesehen?

Für das SO 3-Gebiet ist eine Gebäudelänge von über 50 m fraglich, da das Baufenster selbst diese Länge nicht erreicht.

Die Firsthöhe ist gegebenenfalls je nach Art der Nutzung für die einzelnen Sondergebiete sowie für das WA-Gebiet differenziert festzusetzen.



Sind Nebenanlagen wie lt. Festsetzung 2.3.1 ausnahmsweise oder wie laut der Begründung Pkt. 2.3 allgemein zulässig? Eine ausnahmsweise Zulässigkeit muss in der Begründung hinreichend definiert werden.

In der Begründung (S. 16) wird über die zulässige Lage von Garagen und Carports sowie von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen gesprochen. Sollen Garagen und Carports in allen Baugebieten zulässig sein?

Eine Straßenbegrenzungslinie ist für eine private Verkehrsfläche nicht erforderlich.

Das „kleine“ SO 4-Gebiet sowie das SO 2-Gebiet sind bislang nicht erschlossen. Für die Erschließung des SO 2-Gebietes ist die bestehende Verkehrsfläche südlich des SO 2- und SO 3-Gebietes in den Geltungsbereich mit aufzunehmen. Um das „kleine“ SO 4-Gebiet zu erschließen, wäre bspw. denkbar, das SO 2, SO 3 und das „kleine“ SO 4-Gebiet zu 1 Sondergebiet mit 1 großen Baufenster zusammenzuführen.

Das SO 5-Gebiet ist aufgrund der umlaufenden Grünflächenfestsetzung (Maßnahmefläche) nicht an die private Verkehrsfläche angebunden und somit ebenfalls nicht erschlossen.

grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerische Festsetzung 4.1.2 ist zu unbestimmt.

Die Festsetzungen 4.2.1 bis 4.2.4 sind hinsichtlich ihres bodenrechtlichen Bezuges zu überprüfen. Sollte kein bodenrechtlicher Bezug hergestellt werden können, so sind diese Festsetzungen vertraglich zu sichern.

Die Festsetzung von Obstbäumen kann nur auf Grundlage eines Grünordnungsplans erfolgen bzw. muss städtebaulich begründet sein. Das Anpflanzen von Obstbäumen kann daher nur empfohlen werden.

Die Hauptartenliste unter 4.3 kann ebenfalls nur auf Grundlage eines Grünordnungsplans als Festsetzung aufgenommen werden. Die Hauptartenliste kann daher nur als Empfehlung/Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht werden.

Hinweis: Auf der Internetseite des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft ist unter: (<http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.350755.de>) eine Arbeitshilfe zu den Festsetzungen im Bebauungsplan veröffentlicht. Diese kann als Anhaltspunkt und zur Unterstützung genutzt werden.

24.03.2017

Datum

Unterschrift