

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 600752 | 14411 Potsdam

Stadtverwaltung Cottbus  
G IV/FB Stadtentwicklung  
Postfach 101235  
03012 Cottbus

Stadtverwaltung Cottbus • FB 61

05. APR. 2017

E.-Datum: 05. APR. 2017 E.-Nr.: 739

Bearbeitung	6100	6101	6102	6103
Bearbeiter			Rause	
Kopie / ZW	6103			
<input type="checkbox"/> Sofort	<input checked="" type="checkbox"/> X			
<input type="checkbox"/> Eilt	<input type="checkbox"/> E			DB 67
<input type="checkbox"/> T	<input type="checkbox"/> U			

22.6.17

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

Bearb.: Angela Lewerenz  
Stellen-Z.: GL 4.12  
Tel.: 0355-49 49 24-54  
Fax: 0355-49 49 24-99 oder  
0331-27548-2280 (PC-Fax)

Angela.Lewerenz@gl.berlin-brandenburg.de  
Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Cottbus, 4. April 2017

## Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

**Gemeinde:** Stadt Cottbus, OT Sielow  
**Region:** Lausitz-Spreewald  
**Planart:** Bebauungsplan  
**Planbezeichnung:** „Therapie- und Reitsportzentrum Sielow“  
**Reg.-Nr.:** GL4-0187/2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 08.03.2017 (Posteingang am 10.03.2017) informierten Sie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) darüber, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus am 25.05.2016 die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen hat.

Hierzu teilen wir Ihnen im Rahmen unserer Zuständigkeit nach Artikel 12 des Landesplanungsvertrages in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 14) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.

### 1 Planungsabsicht

Entsprechend den eingereichten Unterlagen umfasst das angezeigte Plangebiet im Außenbereich der Gemarkung Sielow eine Größe von ca. 5,5 ha. Der Planbereich schließt den Standort der Reitsportanlage Sielow sowie angrenzende Waldflächen ein.

Mit Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die bauliche Weiterentwicklung des Reiterhofes geschaffen werden. Es sind der Bau einer Reitsporthalle sowie die Errichtung von Ferienunterkünften/Ferienhäusern vorgesehen. Darüber hinaus soll auch die Erschließung von Wohngrundstücken (max. 8 WE) ermöglicht werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Cottbus stellt für den Bereich der vorhandenen Reitsportanlage eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit“ sowie für die Erweiterungsflächen Fläche für Wald dar. Insofern beabsichtigt die Stadt Cottbus den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.



## 2 Beurteilung der Planungsabsicht

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

### 2.2 Beurteilung/Wertung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht:

- Ziel 2.7 LEP B-B: Festlegung der Stadt Cottbus als Oberzentrum, Sicherung und Stärkung der oberzentralen Funktionen;
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, dabei Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen, Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.3 LEP B-B: keine Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen;
- Ziel 4.5 LEP B-B Abs. 1 Nr. 1: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ohne Beschränkungen zum Umfang möglich;
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen;

Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B keine flächenbezogenen Festsetzungen getroffen worden.

Der Standort der Reitsportanlage einschließlich der zwei vorhandenen Wohngrundstücke stellt sich unter raumordnerischen Gesichtspunkten als Splittersiedlung dar, so dass für die landesplanerische Beurteilung das o. g. Ziel 4.3 LEP B-B maßgebend ist.

Die beabsichtigte Erweiterung/Aufwertung der vorhandenen Reitsportanlage (hier: Neubau Reitsporthalle; Errichtung von Ferienunterkünften/Ferienhäuser und Wohnhäusern) ist mit Ziel 4.3 LEP B-B vereinbar, wenn eine raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum ausgeschlossen wird.

Unter Berücksichtigung des eingereichten Gestaltungskonzeptes steht dem Neubau der Reitsporthalle als Arrondierung der Reitsportanlage und der Konzentration einer weiteren hochbaulichen Entwicklung auf der Fläche zwischen Reitplatz und den vorhandenen zwei Wohngrundstücken (derzeit für ca. 50 PKW Stellplätze vorgesehen) Ziel 4.3 LEP B-B nicht entgegen.

Hinsichtlich der geplanten Einordnung der Ferienunterkünfte/Ferienhäuser und Wohnhäuser kann allerdings eine Übereinstimmung mit Ziel 4.3 LEP B-B gegenwärtig nicht festgestellt werden, da von einer wesentlichen raumbedeutsamen baulichen Erweiterung der Splittersiedlung auszugehen ist. Die hiermit verbundene Waldinanspruchnahme lässt zudem eine angemessene Berücksichtigung des Grundsatzes 5.1 LEP B-B (Freiraumerhalt) vermissen, der im konkreten Fall von wesentlicher Bedeutung ist.

Insofern halten wir eine Überarbeitung des Gestaltungskonzeptes mit Aufstellung des Bebauungsplanes für erforderlich.

**Seite 3**

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Lewerenz', written in a cursive style.

Angela Lewerenz

