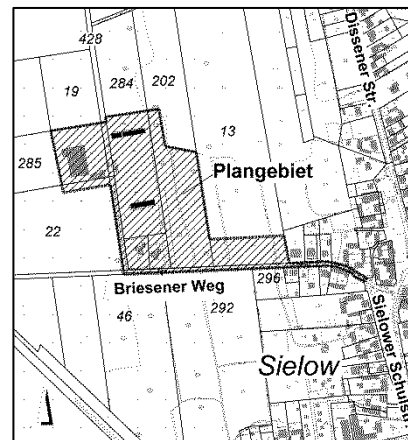
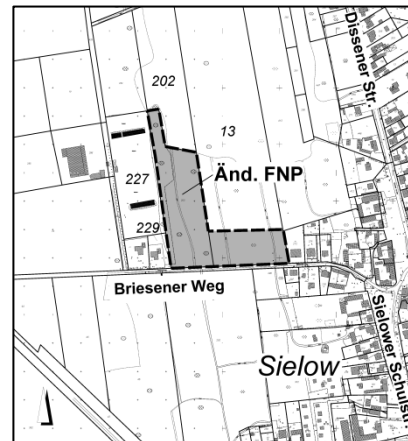
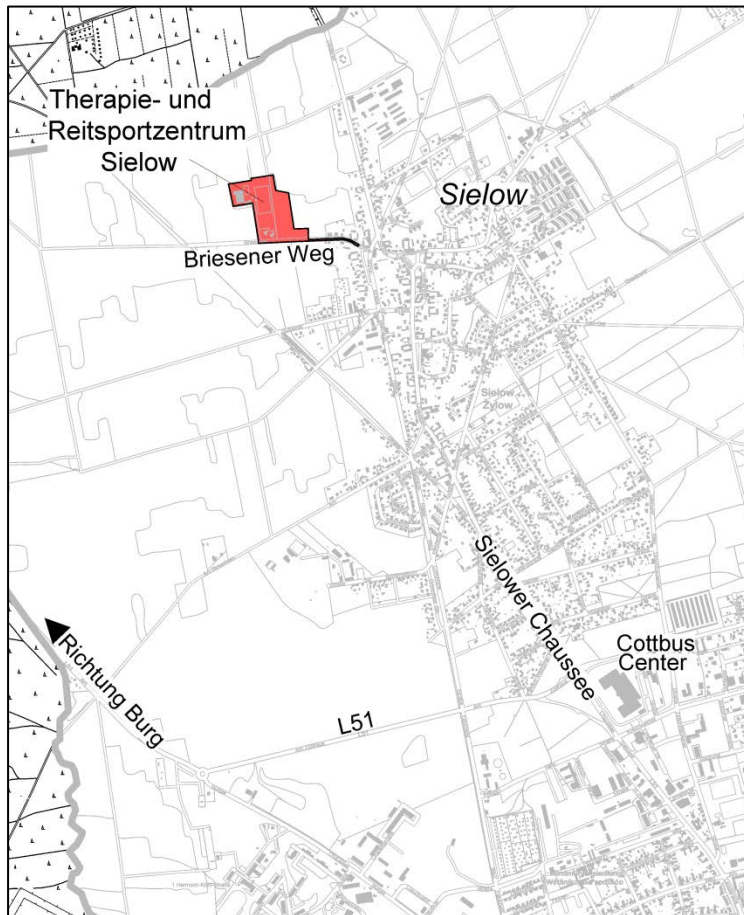


**Vorlage IV-035/19 – Abwägungs- u. Feststellungsbeschluss zur 5. Änd. des Flächennutzungsplanes
 (Bereich Therapie- u. Reitsportzentrum/Erweiterungsfläche)**
**Vorlage IV-036/19 – Bebauungsplan „Therapie- u. Reitsportzentrum Sielow“
 Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Lage des Plangebietes



Ziel des Verfahrens:

- Forderung der Entwicklung des Therapie- und Reitsportzentrums Sielow (Erweiterung u. Abrundung)
- Bau Reitsporthalle
- Errichtung Ferienunterkünfte / Ferienhäuser
- Schaffung eines besonderen Wohnungsangebotes (Haltung v. Pferden auf den Grundstücken)

Vorlage IV-035/19 – Abwägungs- u. Feststellungsbeschluss zur 5. Änd. des Flächennutzungsplanes (Bereich Therapie- u. Reitsportzentrum/Erweiterungsfläche)

Rechtslage:

- Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln
- FNP der Stadt Cottbus/Chóšebuz stellt für den Bereich der Erweiterung Wald dar
- Werden im Zusammenhang mit der FNP-Änderung B-Pläne aufgestellt, wird die Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

Ziel des Verfahrens: Änderung des FNP für den Bereich der Erweiterung des Therapie- u. Reitsportzentrums – Darstellung einer Sonderbaufläche Freizeit

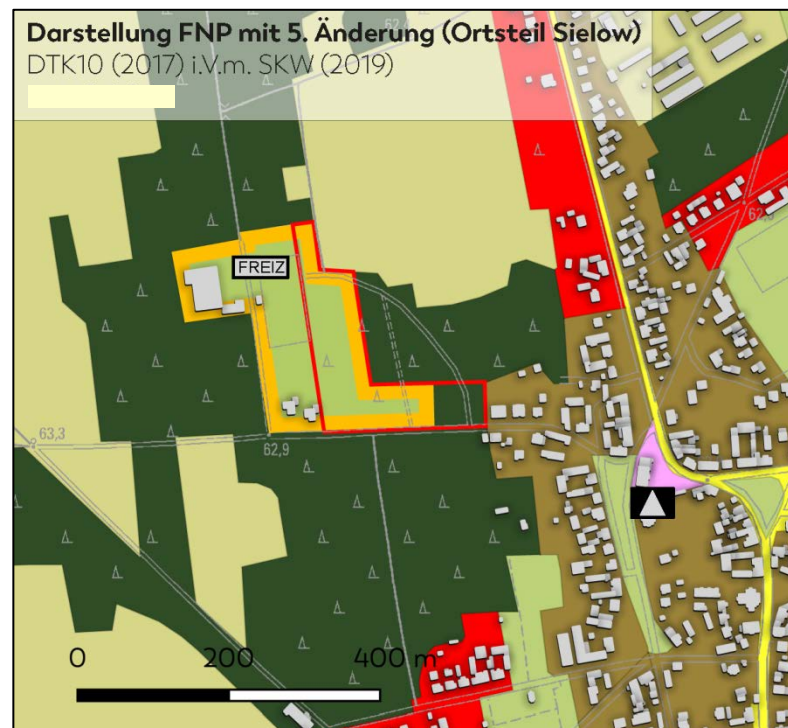
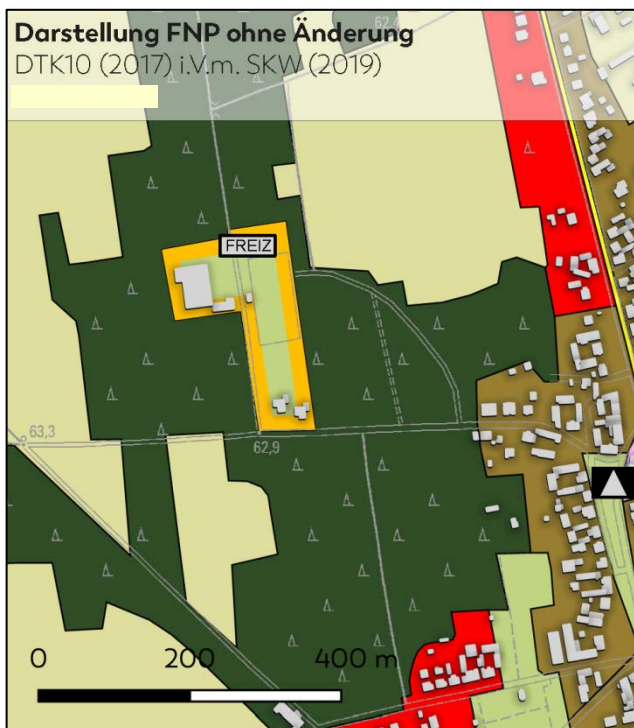
Verfahren: Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Grundzüge der Planung werden nicht berührt

von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 20 BauGB wird abgesehen.

Verfahrensschritte:

- Beschluss der SVV Cottbus/Chóšebuz vom 25.05.2019 zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB Anschreiben vom 04.10.2018
- Anpassung an die Ziele der Raumordnung /Erweiterung des Geltungsbereiches
- Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2019 bis 29.06.2019
- Beteiligung der Behörden, TÖB, Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB - Aufforderung zur Stellungnahmen am 09.05.2019 - Fristsetzung bis zum 28.06.2019

Gegenüberstellung FNP (Ursprung) / 5. Änderung



Vorlage IV-036/19 – Bebauungsplan „Therapie- u. Reitsportzentrum Sielow“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Rechtsgrundlage: Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des BauGB
im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung

Aufstellungsbeschluss:	25.05.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Informationsveranstaltung :	02.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der TÖB, Behörden und Nachbargemeinde :	03.03.2017 – 31.03.2017
Mitteilung Ziele der Raumordnung:	04.04.2017
Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB:	27.05.2019 – 29.06.2019
Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB:	09.05.2019 – 28.06.2019
Fachbeiträge:	
• Artenschutz	
• Beurteilung Geruchsimmissionen	
• Beurteilung Schallimmissionen	
• Umweltbeitrag	
Genehmigung zur Waldumwandlung:	17.06.2019
Erstaufforstung im Bereich Kahren :	umgesetzt

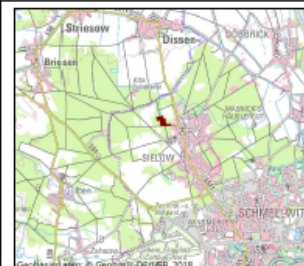
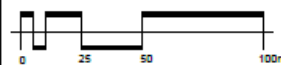
PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugeländen (Planzeichen 15.14 PlanZV)
	allgemeines Wohngebiet		Bezeichnung der Teilsondergebiete
	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Therapie- und Reitsportzentrum"		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung (Planzeichen 13.1 PlanZV)
	Grundflächenzahl		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Bezeichnung (Planzeichen 13.2.1 PlanZV)
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl		Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Gashauptleitung) mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche hier zu Gunsten der Betreiber der Gashochdruckleitung
	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern		mit einem Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche hier zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe
	offene Bebauung / nur Einzelhäuser zulässig		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß		
	Baugrenze		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche		
	Private Straßenverkehrsfläche		
	Fläche für Wald		
	Erhalt von Bäumen		
	Anpflanzen von Bäumen		

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilsondergebiet SO 1.1	Teilsondergebiet SO 1.2	Teilsondergebiet SO 2
SO	SO	SO
GRZ 0,6	GRZ 0,6	GRZ 0,6
OK max 12m	OK max 9m	OK max 9m
Teilsondergebiet SO 3	Teilsondergebiet SO 4.1	Teilsondergebiet SO 4.2
SO	SO	SO
GRZ 0,6	GRZ 0,6	GRZ 0,2
OK max 9m	OK max 9m	OK max 9m
Teilsondergebiet SO 5	Teilsondergebiet SO 6	WA-Gebiet
SO I	SO II	WA II
GRZ 0,2	GRZ 0,4	GRZ 0,4
o/E	o/E 2 Wo	o/E 2 Wo

ORIGINALMASSSTAB 1 : 2000 (A3)



Anlage 2
zur StV
Beschlussvorlage
IV-03/19
vom 30.10.2019

Stadt

Cottbus/Chósebusz

Bebauungsplan

"Therapie- und Reitsportzentrum Sielow"

Fassung 19. August 2019

Stadt Cottbus
Fachbereich Stadtentwicklung



K - Marx - Straße 67
03044 Cottbus

Architekten: 18.12.2019
www.planungs-buero-wo-llf.de
www.planungs-buero-wo-llf.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapie- und Reitsportzentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen für die Landwirtschaft sowie die Tierhaltung, soweit diese nicht wesentlich stören, sowie therapeutischen Zwecken, der Beherbergung und dem Wohnen.
- Innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1 und SO 1.2 sind Reithallen, im SO 2 Wirtschaftsgebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung, im SO 3 der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² sowie Schank- und Speisewirtschaften, im SO 4.1 und im SO 4.2 Reitplätze, im SO 5 Gebäude für die Fremdenbeherbergung und im SO 6 Wohngebäude, Wirtschaftsgebäude sowie Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung allgemein zulässig.
- Innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 3 und SO 4.1 sind Wirtschaftsgebäude, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 3, SO 4.1 und SO 5 sind Anlagen und Gebäude für die Tierhaltung, innerhalb des SO 1.1 sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden bis 300 m² Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 1.2, SO 2 und SO 3 sind Reitplätze, innerhalb des SO 1.1 und SO 3 sind Handwerksbetriebe, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 2, SO 3 und SO 4.1 Anlagen für kulturelle Zwecke, innerhalb der Teilsondergebiete SO 1.1, SO 2, SO 3, SO 4.1 und SO 5 sind Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke jeweils nur als Ausnahme zulässig.
- Innerhalb der als WA-Gebiet festgesetzten Fläche sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften bzw. entsprechende Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA-Gebiet unzulässig.

- Innerhalb des Sondergebietes sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes sind nur Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, allgemein zulässig.
- Die Grundfläche für Wohngebäude darf im Baugelände die Größe von 200m² und die Grundfläche für Ferienhäuser die Größe von 75 m² nicht überschreiten.
- Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im Baufeld SO 5 nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche zulässig.
- Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterterrassen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig.
- Das von den Dächern und sonstigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanZV gekennzeichneten Pflanzfläche sind insgesamt mindestens 23 Gehölze aus der Pflanzliste A1 zu pflanzen. Die Fläche darf an der Grenze zum Wald nicht eingetriedet werden.
- Innerhalb der auf den Flurstücken 429 und 430 verlaufenden Baumreihe sind insgesamt mindestens 6 Bäume aus der Pflanzliste A3 neu zu pflanzen. Standortbindung besteht nicht.

- Innerhalb der Teilfläche SO 6 sind je Baugrundstück zwei Obstbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV und mit M 1 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 380 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2. Auf mindestens 400 m² dieser Fläche ist ein wildblumreicher Biotopstreifen für trockene und halbtrockene Standorte anzulegen.
- Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZV und mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind innerhalb dieser Fläche insgesamt mindestens 400 Sträucher zu pflanzen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste A2.
- Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens zehn Nistkästen für Höhlenbrüter mit einem Lochdurchmesser von 32 mm, ein Nistkasten mit einer Einfloglochgröße von 110 mm und fünf Nistkästen für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Zusätzlich sind fünf Stück Fledermausnistkästen im Plangebiet anzubringen.
- Die Baugrundstücke in der Teilfläche SO 6 müssen eine Größe von mindestens 1000 m² aufweisen.
- Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind im Geltungsbereich unzulässig. An der Größe der Leistung sind jeweils maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen jeweils eine Fläche von maximal 2 m² aufweisen.