

# AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

## Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

### Satzung der Stadt Cottbus/Chósebuz über das besondere Vorkaufsrecht für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebuz hat in ihrer Sitzung am 25.11.2020 auf der Grundlage des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), in den jeweils zurzeit gültigen Fassungen, folgende Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen (IV-022/20):

#### § 1 Anordnung des Vorkaufsrechts

Auf der Grundlage der 2. Fortschreibung des Masterplans Cottbuser Ostsee (IV-059-22/16), der Potenzialanalyse Cottbuser Ostsee (IV-058-22/16) sowie der „Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee“ (2019/2020) steht der Stadt Cottbus/Chósebuz zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Bereich der zukünftigen Seevorstadt im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht an unbebauten und bebauten Grundstücken zu, soweit sie sich im Umgriff des Satzungsgebietes befinden und nicht bereits im Eigentum der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebuz sind. Die Grundlagen für diese städtebauliche Maßnahme wurden bereits mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. O/25, 26/113 "Seeachse Cottbuser Ostsee" im Mai 2018 (IV-024-40/18) sowie mit der Grundsatzpositionierung der Stadt Cottbus/Chósebuz zum Cottbuser Ostsee als Schwerpunktprojekt der künftigen Stadtentwicklung (IV-038-22/16) geschaffen.

#### § 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Gesamtbereich der zukünftigen Seevorstadt sowie ihrer Verknüpfungspunkte, der im Norden im wesentlichen vom Merzdorfer Weg, im Osten von der B 168, im Süden von der Oststraße, Dissenchener Hauptstraße und dem Übergang zur Werner-von-Siemens-Straße sowie im Westen von dem bestehenden Stadtring/B169 begrenzt wird.

(2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung schließt die nachfolgenden Grundstücke ein:

#### Gemarkung Sandow

Flur 75

Flurstücke

46, 47, 116, 117, 119, 121, 150

Flur 76

Flurstücke

41/2, 42/16, 42/17, 42/19, 42/21, 42/22, 52/8, 52/11, 52/12, 52/15, 52/17, 52/18, 52/20, 52/21, 52/22, 52/30, 52/34, 52/36, 55, 56/6, 56/7, 56/8, 57/5, 58/2, 58/4, 58/5, 59, 61, 65, 66, 104, 105, 106, 110, 108, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 151, 152, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 162, 164, 176, 177, 180

Flur 77

Flurstücke

1/7, 1/9, 1/10, 8/3, 8/4, 9/2, 9/3, 9/6, 9/8, 12, 19/4, 19/11, 19/20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59

Flur 78

Flurstücke

131, 133, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 143, 149, 150, 152, 153, 155, 156, 157, 160, 161, 162, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 173, 174, 175, 176, 177, 201, 203, 286, 296, 298, 299, 302

Flur 80

Flurstücke

94, 97, 101, 102, 103, 112, 115, 122, 119, 197, 199, 200, 201, 207, 209, 210, 211, 214, 217, 218, 219, 221, 222, 224, 226, 228, 229, 235, 236, 239, 241, 242, 244, 246, 247

Flur 81

Flurstücke

85, 86, 87, 88, 90, 91, 93, 94, 101, 110, 111, 113, 114, 115, 116, 119, 120, 121, 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 147, 148, 149, 150, 152, 153, 154, 155, 157, 159

Flur 82

Flurstücke

146, 147, 177, 178, 179, 180

Flur 96

Flurstücke

48, 49, 50, 51, 54, 57, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67, 85, 87, 88, 89, 94, 95, 100, 101, 103, 104, 105

Flur 97

Flurstücke

18/1, 18/2, 19/5, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22/1, 27/2, 28, 29, 30, 31/1, 31/2, 41, 47/2, 48/1, 54/9, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 92, 94, 96, 99, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 125, 126, 128, 131, 136, 138, 140, 141, 142, 145, 146, 150, 152, 155, 156, 158, 161, 162, 173, 174, 175, 176,

Flur 100

Flurstück

588

Flur 109

Flurstücke

34, 35/6, 37/3, 78/3, 63/3, 79/3, 82/5, 83/5, 84/3, 90/8, 90/13, 143, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 174, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 193, 194, 195, 196, 215

### **Gemarkung Dissenchen**

Flur 1

Flurstücke

327, 353, 388, 389

Flur 2

Flurstücke

452, 540, 541, 542, 543, 565, 566, 731

### **Gemarkung Merzdorf**

Flur 4

Flurstücke

220, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 283, 284, 289, 314, 315, 316, 329, 331, 350, 351, 352, 354, 356, 357, 360, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 392, 393, 409, 427, 440, 457, 459, 461, 540, 567, 569, 576, 580, 582, 584, 585, 712, 713, 714, 716, 717, 718, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 757, 758, 781, 785, 786, 794, 795, 796, 804, 805, 807, 808, 824, 825, 826, 837, 838, 839, 841, 854, 858, 863, 867, 868, 869, 870, 893, 894, 933, 936, 937

(3) **Maßgebend** für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Kennzeichnung/ Abgrenzung (rote gestrichelte Linie) der Grundstücke in der beigefügten Übersichtskarte im

Maßstab 1:5000 (Original A1) vom 24.07.2020. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht tritt mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB in Kraft und wird damit rechtsverbindlich. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Cottbus/Chósebuz.

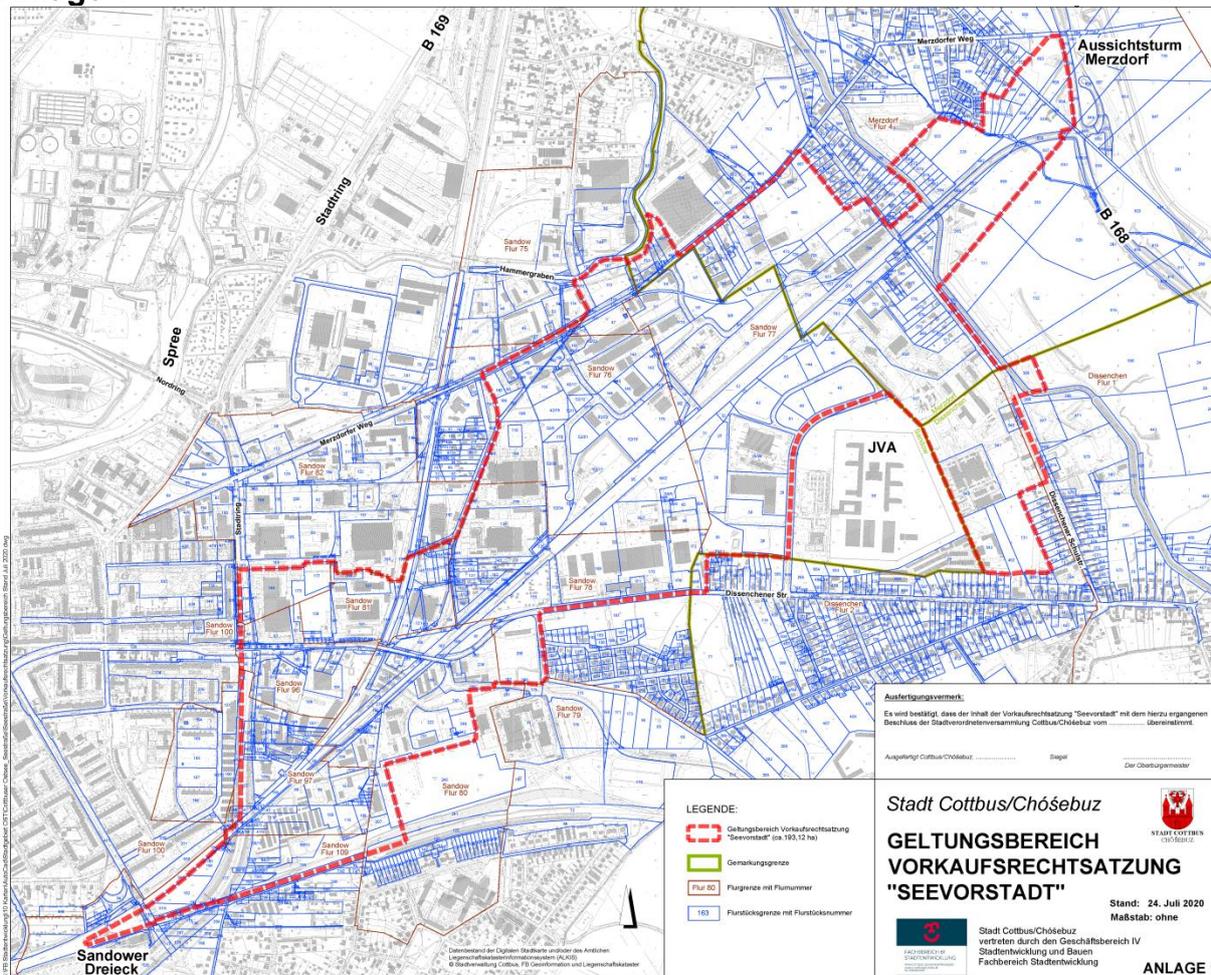
Cottbus/Chósebuz, den 26.11.2020

Holger Kelch  
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebuz

#### **Anlagen**

Anlage 1 - Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich Maßstab im Original 1:5000 (A1)  
Anlage 2 - Begründung zur Vorkaufsrechtsatzung Seevorstadt

# Anlage 1



Übersichtskarte räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Anlage 1 gemäß § 2 der Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über das besondere Vorkaufsrecht für Gebiet der Seevorstadt Cottbuser Ostsee: Räumlicher Geltungsbereich im Maßstab 1:5.000 vom 24.07.2020

Der Geltungsbereich als Abgrenzungsplan der Vorkaufsrechtssatzung wird in Form der Ersatzbekanntmachung bekannt gemacht. Der hier im Amtsblatt für die vorgenannte Satzung nur zu Orientierungszwecken beigefügte Plan entspricht inhaltlich dem Original-Lageplan im Maßstab 1:5.000. Maßgeblich ist jedoch der ersatzbekanntgemachte Original-Lageplan.

Der wesentliche Inhalt des Plans ergibt sich aus § 2 der Vorkaufsrechtssatzung. Der Geltungsbereich (Anlage 1) wird im Rathaus der Stadt Cottbus/Chósebus, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus/Chósebus, Geschäftsbereich IV, Fachbereich 61 Stadtentwicklung, Raum 4.076 auf Dauer während der Sprechzeiten zu jedermanns kostenfreier Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Es wird darum gebeten, sich vorher telefonisch (Tel.: 0355/612 4151) anzumelden. Der Inhalt der Bekanntmachung wird ergänzend im Internet unter [www.cottbus.de/bauplanung](http://www.cottbus.de/bauplanung) zur Einsichtnahme veröffentlicht.

## Anlage 2

### Begründung zur Satzung über das besondere Vorkaufsrecht der Stadt Cottbus/Chósebus für den Bereich der zukünftigen Seevorstadt Cottbuser Ostsee

Die Lausitz ist überregional vor allem durch den großflächigen Abbau von Braunkohle bekannt. Der Braunkohlenabbau erfolgte mit großen Eingriffen für Siedlungsraum, Natur und Landschaft sowie mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Ferner wurde auch die lokale Wirtschaftsstruktur durch den Abbau und die Verarbeitung von Braunkohle beeinflusst. Auf dem Gebiet der Stadt Cottbus/Chósebus wurde bis zum Ende des Jahres 2015 aktiv der Braunkohlentagebau Cottbus-Nord betrieben. Der künftige Cottbuser Ostsee wird seit dem

12.04.2019 geflutet. Mit einer Wasserfläche von insgesamt 19 km<sup>2</sup> wird der Cottbuser Ostsee der größte See des Landes Brandenburg und zugleich der größte künstliche See Deutschlands sein. Zudem wird er unmittelbar vor den Toren einer Großstadt liegen und damit die Chance bieten, die Lebensqualität als „Stadt am Wasser“ weiter aufzuwerten.

Für den Bereich entlang der ehemaligen Bahntrasse Cottbus-Guben (Strecke 6345) zwischen den Ortsteilen Sandow, Merzdorf und Dissenchen der kreisfreien Stadt Cottbus/Chóšebuz befindet sich der Bebauungsplan Nr. O/25, 26/113 „Seeachse Cottbuser Ostsee“ (Aufstellungsbeschluss Mai 2018) zur Sicherung einer qualitativ neuen stadtstrukturellen Verbindung zum Cottbuser Ostsee und einer funktional angepassten Nutzung der umgebenden Siedlungsflächen in Aufstellung. Mit der Neustrukturierung des künftig urbanen Stadtgebiets Seevorstadt aus einem heutigen Gewerbe- und Industriegebiet ist ein massiver städtebaulicher Eingriff verbunden, der u. a. mit der potenziellen Ausübung von Vorkaufsrechten gesichert werden soll.

Aufgrund des Bekanntwerdens von Flächenverkaufsabsichten bzw. Grundstücksveränderungen innerhalb der Geltungsbereiche wird es notwendig, kurzfristig ein Instrument zur Sicherung respektive zur Steuerung von Handlungen im privaten Grundstücksverkehr zu schaffen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die disponiblen Flächen gewährleisten zu können, ist durch einen Satzungsbeschluss gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ein besonderes Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt Cottbus/Chóšebuz zu begründen, um dieses bei Bedarf als bodenrechtliches Sicherungsinstrument einsetzen zu können.

Durch eine Vorkaufsrechtssatzung soll die geplante städtebauliche Entwicklung der Seevorstadt und Erschließung des Cottbuser Ostsee gesichert werden.

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung umfasst den Gesamtbereich der zukünftigen Seevorstadt sowie ihrer Verknüpfungspunkte, der im Norden im wesentlichen vom Merzdorfer Weg, im Osten von der B168, im Süden von der Oststraße, Dissenchener Hauptstraße und dem Übergang zur Werner-von-Siemens-Straße sowie im Westen von dem bestehenden Stadtring/B 169 begrenzt wird. Der Geltungsbereich schließt die Gewerbegebiete Merzdorf „An der Reichsbahn“ und „Dissenchen Süd II“ sowie die Infrastrukturanbindungen zwischen Sandow (bis zur B169) und der Seeachse (südlich und westlich der Eisenbahn bis Stadtring/Dissenchener Straße) sowie zwischen Seeachse und Hafenzentrum (östlich der Merzdorfer Bahnhofstraße und Dissenchener Schulstraße) mit ein.

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist die Kennzeichnung/Abgrenzung (rote Linie) der Grundstücke in der Anlage beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1:5000 vom 24.07.2020, maßgebend. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Das Gebiet betrifft eine Fläche von insgesamt etwa 130 ha.

### **Entwicklungsziele**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet sind die folgenden Entwicklungsziele maßgebend, um vom vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiet zu einem urbanen Stadtraum zu transformieren:

- Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers mit neuen und innovativen Ansprüchen an Baukultur und Energieverbrauch (Klimaneutralität),
- Einordnung von Standorten für Wissenschaft und Forschung, Bildung, Verwaltung und Gesundheit im Rahmen des Strukturwandels Lausitz,
- Entwicklung einer strukturbildenden städtebaulichen Achse als Stadt- und Landschaftsraum,
- Einordnung der Seeachse zur infrastrukturellen Erschließung des Cottbuser Ostsees unter Integration eines öffentlichen, umweltgerechten Nahverkehrsmittels (optional schienengebunden – dazu Aufrechterhaltung der vorhandenen Widmung als Bahntrasse für ein Teilstück der bauplanungsrechtlich festzusetzenden Verkehrsflächen),
- Inwertsetzung und attraktive Gestaltung des neuen öffentlichen Raumes, Verbesserung der Erreichbarkeit des künftigen Cottbuser Ostsees insbesondere für Radfahrer/Fußgänger,

- Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungsstrukturen auf Basis der laufenden Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes 2007 (IV-083-42/07, avisierte Beschlussfassung der Fortschreibung 10/2020) und dem Vorentwurf Flächennutzungsplan Stand 2015 (frühzeitige Beteiligung 2017) sowie der Ergebnisse der „Entwicklungsstrategie Cottbuser Ostsee“ (2019/2020) mit der Ableitung konkretisierter Chancen und Potenziale zur baulichen und funktionalen Umstrukturierung des Plangebietes,
- Ausstattung des neuen städtischen Quartiers mit Anlagen für Sport, Freizeit, Kultur und nicht störendem Gewerbe,
- Schaffung eines überregional bedeutsamen Angebotes im Rahmen des regionalen Strukturwandelprozesses über die Generierung neuer Arbeitsplatzpotentiale zur Fachkräftesicherung und -gewinnung.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Cottbus/Chósebus für die Flächen in dem in der Vorkaufsrechtssatzung vom 24.07.2020 bezeichneten Satzungsgebiet demnach ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes auf der Grundlage dieser Satzung bedarf der Einzelfallprüfung und –entscheidung. Das Vorkaufsrecht ist insbesondere dann vorzunehmen, wenn infolge eines Eigentumswechsels die Entstehung bzw. Verfestigung von Missständen befürchtet werden muss oder der Erwerber Absichten verfolgt, die den städtebaulichen Belangen und Entwicklungszielen widersprechen. Eine Ausübung des Vorkaufsrechtes hat finanzielle Auswirkungen, die jedoch weder vom zeitlichen Rahmen noch in ihrem Umfang im Voraus qualifizierbar sind. Die Höhe wird jeweils zum konkret eintretenden Vorkaufsrechtsfall beziffert.

Cottbus/Chósebus, den 26.11.2020

Holger Kelch  
Oberbürgermeister der Stadt Cottbus/Chósebus

**Bekanntmachungshinweise:**

a) Die Bezeichnung der Flurstücke in der Aufstellung unter § 2 der Vorkaufsrechtssatzung entspricht den Flurstücksbezeichnungen zum Stichtag 24.07.2020.

b) Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die nachstehenden Verletzungen von Vorschriften unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Cottbus/Chósebus unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs.

c) Gemäß § 3 Abs. 4 BbgKVerf ist es unbeachtlich, wenn eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen ist und diese Verletzung nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.

## **Bekanntmachungsanordnung Vorkaufsrechtssatzung Seevorstadt**

**Anordnung der Bekanntmachung der Satzung der Stadt Cottbus/Chósebus über das besondere Vorkaufsrecht für das Gebiet der Seevorstadt Cottbuser Ostsee nach § 25 BauGB als Ersatzbekanntmachung i. S. d. § 2 Abs. 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Verbandsgemeinden, Ämtern und Landkreisen (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmV) vom 1. Dezember 2000 (GVBl.II/00, [Nr. 24], S.435) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 22], S.29)**

Der durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chósebus am 25.11.2020 in öffentlicher Sitzung gefasste Beschluss zum Erlass einer Satzung über das besondere Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet der Seevorstadt Cottbuser Ostsee, bestehend aus Satzungstext, Geltungsbereich und Begründung, ist gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB i. V. m. § 17 der Hauptsatzung der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus öffentlich bekannt zu machen.

Die öffentliche Bekanntmachung i. S. v. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BekanntmV und gemäß § 17 Abs. 2 der Hauptsatzung der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus im „Amtsblatt für die Stadt Cottbus/Chósebus/Amtske lopjeno za město Cottbus/Chósebus“ vom 12.12.2020 wird hiermit angeordnet.

Der räumliche Geltungsbereich als Plan im Maßstab 1:5000 zur Abgrenzung des Satzungsgebietes (Anlage 1) ist im Wege der Ersatzbekanntmachung bekannt zu machen. Dazu ist in der vorgenannten Ausgabe des Amtsblattes darauf hinzuweisen, dass dieser im Rathaus der Stadt Cottbus/Chósebus, Karl-Marx-Straße 67, 03044 Cottbus/Chósebus, Geschäftsbereich IV, Fachbereich 61 Stadtentwicklung, Raum 4.076 zur kostenfreien Einsicht durch jedermann während der Sprechzeiten auf Dauer bereitgehalten wird. Um eine telefonische (Tel.: 0355 / 612 4151) Voranmeldung soll gebeten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung wird ergänzend im Internet unter [www.cottbus.de/bauplanung](http://www.cottbus.de/bauplanung) zur Einsichtnahme veröffentlicht.

Die Anordnung der Ersatzbekanntmachung ist gemäß § 2 Abs. 2 BekanntmV sowie gemäß § 17 Abs. 3 der Hauptsatzung der kreisfreien Stadt Cottbus/Chósebus zusammen mit der Satzung zu veröffentlichen.

Holger Kelch  
Oberbürgermeister  
der Stadt Cottbus/Chósebus

Siegel

Cottbus/Chósebus, 26.11.2020