

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan
nach § 13b BauGB
„Alte Siedlung“
Gemeinde Kolkwitz OT Hänchen***



Begründung
Stand Februar 2020

IMPRESSUM

VORHABEN: Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13b BauGB
“Alte Siedlung“ OT Hänchen in der Gemeinde Kolkwitz

PLANSTAND: Februar 2020

PLANGEBER: **Gemeinde Kolkwitz**
für den OT Hänchen
Berliner Straße 19

03099 Kolkwitz

Tel.: 0355 - 2930043

VERFASSER: **Entwurfs- und Planungsbüro GmbH**
August-Bebel-Str. 14

03185 Peitz

Tel.: 035601 -31229

Fax: 035601 -339001

E-Mail: info@epb-peitz.de

Inhaltverzeichnis

	Seite
1. Einordnung des Vorhabens	4
1.1. Geographische Einordnung	4
1.2. Einordnung in die Umgebung	7
1.3. Bisherige Struktur und Funktion	7
2. Vorhaben- und Erschließungsplan Aussagen zum Erschließungsgrad des Plangebietes	8
3 Ziel des Bebauungsplanes	13
3.1 Planungsanlass	13
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.3 Planungsziele und Planverfahren	14
4. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen	20
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
4.4 Höhenlage der Gebäude	21
4.5 Verkehrsflächen	21
4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen	21
4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	22
5. Begründung bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
5.1 Dachformen	22
5.2 Fassaden	22
5.3 Werbeanlagen	23
5.4 Einfriedungen	23
7. Plandokument - Verfahrensvermerke	23
8. Durchführungsvertrag	23

1. Einordnung des Vorhabens

1.1. Geografische Einordnung

Gemarkung:	Hänchen
Flur:	2
Flurstücke:	586 tlw.
Flächengröße:	5270 m ²

Das Plangebiet liegt unmittelbar zwischen zwei Innenbereichsflächen gemäß rechtswirksamer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kolkwitz für den OT Hänchen, unmittelbar an der öffentlichen Anliegerstraße „Alte Siedlung“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden und Süden durch benachbarte Wohngrundstücke im Osten durch Wochenendgrundstücke und im Westen durch die Anliegerstraße „Alte Siedlung“ mit angrenzender Waldfläche.



Quelle: bb-viewer.geobasis-bb.de



Nördliche Grundstücksgrenze des Plangebietes mit angrenzenden Einfamilienhäusern



Südliche Grundstücksgrenze mit angrenzenden Einfamilienhäusern und westliche Begrenzung durch Anliegerstraße Alte Siedlung



Westlich des Plangebietes angrenzende Waldfläche bis zu den vorhandenen Gleisanlagen der Deutschen Bahn



Östlich an das Plangebiet angrenzende Wochenendgrundstücke

1.2. Einordnung in die Umgebung

Die Bebauungssituation entlang der Anliegerstraße „Alte Siedlung“ ist von teilweise ein- bis zwei geschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und unterschiedlichen Gestaltungsformen geprägt. Auch sind teilweise gewerblich genutzte Grundstücke in der vorhandenen Siedlungsbebauung anzutreffen.

Hinsichtlich der vorherrschenden Dachlandschaft sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das traditionelle Satteldach und im Rahmen der jüngsten Bebauung im Norden auch das Walmdach als Gestaltungselement anzutreffen.

Des Weiteren sind zwischen den Wohngrundstücken im Siedlungsgebiet auch immer wieder Wochenendgrundstücke anzutreffen. Das Plangebiet wird im Osten von mehreren Wochenendhausgrundstücken begrenzt, welche mit eingeschossigen Bungalows bebaut sind.

Westlich grenzt die bestehende Anliegerstraße „Alte Siedlung“ an. Weiterführend in Richtung Westen befindet sich ein kleines Waldgebiet, welches sich bis an die in ca. 75-80 m Entfernung von der Erschließungsstraße befindlichen Bahnanlagen erstreckt.

1.3 Bisherige und derzeitige Strukturen/ Funktionen am Standort

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine baulichen Nutzungsinhalte. Inmitten des Plangrundstückes befindet sich eine unvollendete Bebauung für ein vermutlich geplantes Nebengelass oder ähnliches. Diese bauliche Ruine wird im Rahmen der geplanten Neubebauung mit Wohnhäusern und der geplanten Zufahrtsstraße abgebrochen.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich gemäß § 2 LWaldG des Landes Brandenburg um eine Waldfläche. Großgehölze sind hauptsächlich noch im süd-westlichen Bereich des Plangebietes vorhanden.

Der übrige Bereich, fast 2/3 der verbleibenden Fläche, ist heute ohne Baumbestand vorhanden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Waldumwandlung durchzuführen. Entsprechende Gespräche dazu fanden im Vorfeld mit dem zuständigen Revierförster statt. Die dafür notwendigen Anträge werden durch den Vorhabenträger gestellt. Entsprechende Ausgleichs- bzw. Entschädigungsleistungen, welche im Rahmen des Umwandlungsantrages festzulegen sein werden, sind durch die Antragsteller zu leisten.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Aussagen zum Erschließungsgrad des Plangebietes

Hinweis:

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des VBP identisch.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB einbezogen.

Verkehrstechnische Erschließung

Fließender Verkehr

Die Belange von Bundes- und Landstraßen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet ist über die vorhandene Anliegerstraße Alte Siedlung und weiterführend durch die neu zu errichtende private Erschließungsstraße für die Baugebiete 2 und 3 gegeben. Die geplante Zufahrt zum Plangebiet und zur Erschließung der 2 Wohngrundstücke parallel zur Anliegerstraße „Alte Siedlung“ erfolgt über die Anliegerstraße „Alte Siedlung“ und weiter über eine neu zu errichtende private Verkehrsfläche mit Wendehammer bis zu den Grundstückszufahrten der in 2. Reihe befindlichen 2 Wohngrundstücke.

Ruhender Verkehr

Notwendige Stellplatzanlagen sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und nachzuweisen.

Eine zusätzliche Nutzung der privaten Verkehrsflächen für die Bereitstellung von Stellplätzen ist nicht zulässig.

Trinkwasser

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.B der Wasserfassungen des Wasserwerkes Cottbus Sachsendorf, Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf“ vom 08.03.2004 (GVBl. Teil II, Nummer 9, Seite 266).

Die für das Schutzgebiet geltenden Nutzungseinschränkungen und Verbote gemäß § 4 und 5 der Rechtsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Die Trinkwasserversorgung kann über die Trinkwasserleitung 110x11,8 PELD gesichert werden.

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung ist eine Trinkwasserleitung 63x5,8 PE100RC entlang der privaten Erschließungsstraße mit einer Länge von ca. 40 – 45 m zu

verlegen. Von dieser Trinkwasserleitung zweigen dann die Hausanschlussleitungen für die Baufelder WA2 und WA3 ab.

Die Eigenheime WA1 und WA4 sind entweder direkt aus Richtung der Trinkwasserleitung 110x11,8 PELD zu versorgen und können auch über die neu zu verlegende Versorgungsleitung in der Privatstraße erschlossen werden.

Da die Trinkwasserleitung 110x11,8 PELD im privaten Bereich liegt und die Erschließungsstraße ebenfalls privaten Charakter trägt, wird zur Herstellung der Versorgungsleitung und der Hausanschlussleitungen die Genehmigung der betreffenden Eigentümer benötigt.

Der Trinkwasserdruck für das Baugebiet beträgt 4,85 bar – 6,4 bar.

Auf dem Flurstück 586 verläuft etwa parallel zur Grundstücksgrenze eine Trinkwasserleitung 110x11,8 PELD. Nach § 8 Absatz 1 der „Verordnung mit Wasser (AVBWasserV) besteht Duldungspflicht.

Die Schutzstreifen für diese Leitung beträgt 4 m, also beiderseits der Leitung 2m. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Überbauung oder Überlagerung der Leitung nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist von jedweder ober- und unterirdischer Bebauung freizuhalten.

Der Mindestabstand für eine Bepflanzung mit Bäumen beträgt nach DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, („Bäume unterirdische Leitungen und Kanäle“) 2,50m.

Schmutzwasser

Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen.

Zur Sicherung der Schmutzwasserableitung sind eine Vakuumleitung PE 125 mit einer Länge von ca. 50m entlang der privaten Erschließungsstraße und 4 Vakuumanschlüsse PE 90 mit den zugehörigen Vakuumschächten (pro Grundstück einer) herzustellen. Die Schmutzwasseranlage bleibt auch künftig eine öffentliche Anlage und wird von der LWG betrieben. Damit ist eine Sicherung der Vakuumanlage im privaten Bereich für die LWG erforderlich.

Niederschlagswasser

Gemäß der nach § 66 (2) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswassers verpflichtet.

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen ist gemäß § 54 (4) BbgWG ohne Beeinträchtigung von Nutzungen auf Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen vor Ort, vorzugsweise über die belebte Bodenzone, zu versickern. Dies gilt ausdrücklich auch für die geplante Erschließungsstraße.

Zur Verminderung der abfließenden Niederschlagsmengen und Gewährleistung einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone sollten auf dem Grundstück

möglichst wasserdurchlässige Befestigungsarten gewählt und die zu befestigenden Flächen auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden.
Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen.

Es wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich auch auf die §§ 52 und 53 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) verwiesen.
Im Grundstücksentwässerungsplan sind die entsprechenden Nachweise zu führen.
Wenn die Bedingungen einer erlaubnisfreien Gewässerbenutzung gemäß „Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung“ (Versickerungsfreistellungsverordnung) vom 03.05.2019 nicht erfüllt sind, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Errichtung der entsprechenden Anlagen zu beantragen.

Sollte das Niederschlagswasser der Erschließungsstraße nicht großflächig über die belebte Badezone versickert werden können und statt dessen gefasst werden, um es an einem zentralen Punkt zu Versickerung zu bringen, wird eine Niederschlagswasserbehandlung über einen ausreichend bemessenen Abscheider für Leichtflüssigkeiten erforderlich. In diesem Fall ist für die Niederschlagswasserversickerung eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für das Einreichen oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen gelten die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist in der Verantwortung der Gemeinde Kolkwitz als Aufgabenträger für den gemeindlichen Brandschutz zu gewährleisten.
Die Löschwasserversorgung wird über eine Löschwasserzisterne 100m³ in der Alten Siedlung ca. 300 m vom Plangebiet entfernt gewährleistet

Gas/ Wärmeversorgung

Derzeit befinden sich keine Versorgungsanlagen im Plangebiet.
Die alternative Versorgung des Plangebietes mit Wärme und Wasserversorgungsanlagen mittels erneuerbarer Energien ist zulässig.
Bei Nutzung anderer Energieträger ist ein Anschluss nicht erforderlich.
Versorgungsleitungen innerhalb der Anliegerstraße Alte Siedlung und der privaten Verkehrsfläche vom Anschlusspunkt Anliegerstraße Alte Siedlung bis zu den Hausanschlüssen ist bei Bedarf neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger.

Elektroenergieversorgung

- Der Anschluss an das öffentliche Netz - MitNetz – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH – ist geplant.
- Versorgungsleitungen innerhalb der Anliegerstraße Alte Siedlung und der privaten Verkehrsfläche vom Anschlusspunkt Anliegerstraße Alte Siedlung bis zu den Hausanschlüssen ist bei Bedarf neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger.
- Die ergänzende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie mittels Erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik) ist zulässig.

Kommunikation

Der Anschluss an das öffentliche Netz Telefon/ Internet der Telekom ist geplant. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für eine potenzielle Versorgung der künftigen Baufelder sind umfangreiche Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes, mit allen notwendigen rechtlichen Verfahren, erforderlich.

Eine Erschließung erfolgt grundsätzlich erst nach der Vorlage entsprechender Aufträge.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Deutschland GmbH vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist die DIN 18920 sowie die im Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ festgelegten Mindestabstände zu vorhandenen Telekommunikationslinien einzuhalten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut ist notwendig:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“

Abfallentsorgung

- Entsorgungsverträge sind über das zuständige Entsorgungsunternehmen abzuschließen.

- Die Ausbildung der Zufahrt ist gemäß der nachfolgend aufgeführten Vorgaben im bauordnungsrechtlichen Verfahren/ Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Soll die private Erschließungsstraße im Rahmen der Abfallentsorgung befahren werden, sind für die Gestaltung der Verkehrsanlagen neben den technischen Anforderungen, auch die Vorschriften der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung e.V. (DGUV) – „Müllbeseitigung“ (DGUV Nr. 43 und Nr. 44) und „Fahrzeuge“ (DGUV Nr. 70 und Nr. 71) sowie die DGUV Information 2014-033 (BGI 5104) – „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrzeuge für die Sammlung von Abfällen“ zu beachten.
Die Abfallentsorgung erfolgt im Landkreis Spree-Neiße mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (ASF).
Das zulässige Gesamtgewicht von ASF beträgt max. 26 t. Fahrbahnen müssen für ASF ausreichend tragfähig sein. Anliegerstraßen und –wege ohne Begegnungsverkehr müssen bei gradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen. Anliegerstraßen und –wege mit Begegnungsverkehr müssen grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,0 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen.

Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen.

Kreuzungen und Einmündungen müssen so bemessen sein, dass mindestens die Schleppkurven der ASF berücksichtigt sind. Dies gilt ebenso bei Verschwenkungen der Fahrbahn, z.B. an Pflanzinseln, Bäumen und ausgewiesenen Parkplätzen.

Straßen sind so zu gestalten, dass die ASF beim Sammelvorgang nicht behindert werden, z.B. durch parkende Autos.

Die Erschließungsstraße ist als Sackgasse/ Stichstraße geplant. Soll, wie bereits erwähnt, diese private Erschließungsstraße im Rahmen der Abfallentsorgung befahren werden, ist eine Wendemöglichkeit für die ASF gemäß der technischen Anforderungen zu errichten.

Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden.

In der Wendeanlage ist Parkverbot auszuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgungsunternehmen beim Befahren von Privatstraßen im Falle von Beschädigungen von Schadensersatzansprüchen frei zu halten sind.

Ist das Anlegen von Wendemöglichkeiten entsprechend den Anforderungen nicht realisierbar, bzw. das Befahren der Privatstraße mit ASF durch die Eigentümer nicht erwünscht, sind Sammelplätze für die Leistungen der Abfallentsorgung unter Beachtung der berufsgenossenschaftlichen und verkehrsrechtlichen Anforderungen an der nächsten, mit ASF gefahrlos erreichbare, öffentliche Verkehrsanlage einzurichten. In diesem Fall ist die Detailplanung der Sammelplätze mit dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft im Rahmen der Fortführung der Planung abzustimmen (Telefon:03562–6925101, Fax: 03562– 6925102,

E-Mail: abfallwirtschaft@lkspn.de.

Die zukünftigen Anlieger sollten in diesem Fall bereits im Planverfahren/ vor Baubeginn durch die Gemeinde Kolkwitz über den Sachverhalt der zukünftigen Abfallentsorgung informiert werden.

Werden Sammelplätze für die Leistungen der Abfallentsorgung errichtet, ist der Baubeginn dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, mindestens 14Tage vorab, schriftlich anzuzeigen (Telefon: 03562 6925-101, Fax: 035626925-102, E-Mail-Adresse: abfallwirtschaft@lkspn.de).

3. Ziel des Bebauungsplanes

3.1. Planungsanlass

In der Gemeinde Kolkwitz, so auch im OT Hänchen, besteht -auch oder gerade auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Stadt Cottbus- eine starke Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken.

Dieser Nachfrage soll unter anderem auch durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Rechnung getragen werden können (§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren).

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im OT Hänchen, in der “Alten Siedlung” übereinstimmend mit diesem Planungsansatz, entlang einer Baulücke der öffentlichen Anliegerstraße Alte Siedlung, innerhalb zweier angrenzender Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB, eine Fläche zur Errichtung von 4 Wohngebäuden planungsrechtlich zu sichern.

3.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in der Ortslage Hänchen der Gemeinde Kolkwitz zugehörig und

- ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

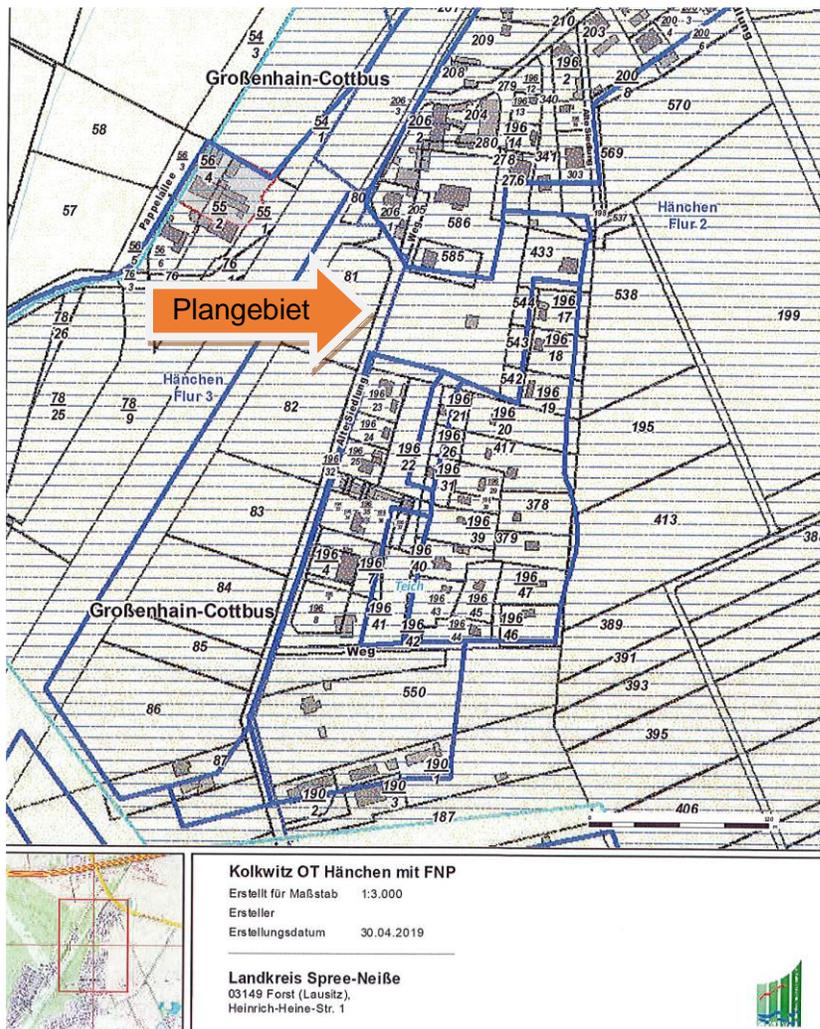
Anmerkung: Da die Gemeinde Kolkwitz einen Flächennutzungsplan besitzt, bedarf es keiner Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Flächennutzungsplan ist lediglich Im Wege der Berichtigung anzupassen.

- liegt gemäß den Darstellungen der rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zwischen zwei Innenbereichsflächen entlang der Anliegerstraße Alte Siedlung nach § 34 BauGB.
- liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes

- bei der Vorhabenfläche handelt es sich gemäß § 2 LWaldG des Landes Brandenburg um eine Waldfläche

Anmerkung: Die dauerhafte Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der Unteren Forstbehörde und ist durch die zukünftigen Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.



3.3. Planungsziele und Planverfahren

Planungsziele

- Schaffung von Baugrundstücken Wohnen (Nachverdichtung Baufläche innerhalb der Ortslage beidseitig angrenzend an vorhandene Innenbereichsflächen als Lückenschließung)
- Errichtungen der Wohnungsnutzung parallel zur vorhandenen öffentlichen Anliegerstraße Alte Siedlung und mit einer in die Tiefe des Grundstückes verlaufenden Zufahrt auf eine rückwärtige geplante Bebauung in zweiter Reihe zur vorhandenen öffentlichen Erschließung
- Sicherung der Erschließung (Zufahrt, technischer Ver- und Entsorgung)
- planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Regulierung unter Behandlung aller Belange

Planungsnotwendigkeit

Die Vorhabensfläche ist gemäß rechtswirksamer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Kolkwitz für den OT Hänchen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Sie liegt jedoch unmittelbar zweiseitig angrenzend an im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB. Die äußere Erschließung ist über die angrenzende Anliegerstraße “Alte Siedlung“ gegeben.

Für die planungsrechtliche Sicherung der Zulässigkeit für die beabsichtigte Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsinstrument

Das Vorhaben soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigten Wohnraum Rechnung tragen.

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31.12. 2021 zu fassen.

Die Aufstellung des Planes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan der nach §13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren- gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach §13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Bei der Planaufstellung wird verzichtet auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

Übergeordnete Planung

Folgende übergeordnete Planungen sind im Planverfahren zu beachten:

- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklung Berlin- Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Rechtsverbindliche FNP der Gemeinde Kolkwitz
- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Gemeinde Kolkwitz OT Hänchen nach § 34 BauGB

UVP/ UP

Entsprechend § 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a Abs 3 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung die Umweltverträglichkeit des jeweiligen planungsrechtlichen Vorhabens zu prüfen.

Die Aufstellung des Planes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan der nach § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren.

Dies ist zulässig, sofern neben anderen Bedingungen des § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zu Durchführung einer UVP unterliegen, erfolgt. Dies ist zu prüfen.

Zulässige Grundfläche:

Die infolge der Festsetzungen des VBP innerhalb des Geltungsbereiches zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000,00 Quadratmeter.

UVP- Pflicht

Es ist festzustellen, ob nach den §§ 5 bis 13 UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Einzel- UVP nach UVPG in der Vorhabenphase besteht.

Das UVP- Gesetz unterscheidet hier zwischen Vorhaben, die in der Vorhabenphase auf Grund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind oder die auf Grund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls UVP- pflichtig sein können.

Das Planvorhaben wurde anhand Anlage 1 zum UVPG geprüft:

Für die Planaufstellung ist eine UVP nicht erforderlich.

Die Bedingungen des § 13a Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13b Absatz 1 BauGB

- zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO < 10.000 m²
- keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem Gesetz der über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder nach Landesrecht unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter)
- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind

werden erfüllt.

Raumordnung und Regionalplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen des LEP B-B abgelöst.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR)

Die Gemeinde Kolkwitz gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6 LEP HR). In diesen Gemeinden ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nach Z 5.5 LEP HR möglich, d.h.:

- Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung möglich (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB).
- Neben diesen Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden. Die Eigenentwicklungsoption beträgt 1 ha / 1000 EW und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Für die Gemeinde Kolkwitz beträgt die Eigenentwicklungsoption 9,2 ha.

Da die vorgesehene Planung Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich unter raumordnerischen Gesichtspunkten um einen Fall der Innenentwicklung. Eine Anrechnung auf die der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR zustehende Eigenentwicklungsoption erfolgt in dem konkreten Fall nicht.

Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß der Vorschriften nach § 13 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Bundesnaturschutzgesetz.

Gem. § 44 Abs. 1 Pkt. 2 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der Avi-Fauna zu beachten.

Auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neu geschaffen.

Für die Höhlen- und Halbhöhlenbrüter sind in Vorbereitung der Umsetzung des VBP Nisthilfen im Gehölz des öffentlichen Straßenraums und am zu erhaltenen Baumbestand im Geltungsbereich anzubringen.

Es werden insgesamt 8 Nisthilfen aus Holzbeton, davon 5 Nisthilfen mit Einflugöffnung d= 28 bis 32 mm und 3 Nisthilfen mit Einflugöffnung d= 22 bis 26 mm im Winterhalbjahr 2019/2020 unter fachlichem Rat durch den NABU Kolkwitz – Altes Forsthaus - angebracht.

Im Zuge der Ansiedlung werden im Geltungsbereich weiterhin die Grundstücksgrenzen die beidseitig an Baugrundstücke angrenzen durch Hecken, Sträuchern und Baumsträuchern gestaltet Diese Gehölzpflanzungen schaffen mit zunehmender Entwicklung Gebüsch und Bäume für die Fortpflanzung der Avi-Fauna.

Die Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor.

Denkmalpflegerische Belange

Im Rahmen der durchzuführenden Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB wurden die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Denkmalpflege sowie Bodendenkmalpflege) beteiligt.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg zum Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) bekannt. Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen.

Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder –bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Seitens der Denkmalfachbehörde, Abt. Archäologische Denkmalpflege, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Kolkwitz. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten.

Belange des Brandschutzes

Die brandschutztechnischen Belange sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu behandeln bzw. nachzuweisen.

Die Errichtung der geplanten Wohngebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgen nach den Regelungen der BbgBO.

Die Beteiligung der Brandschutzdienststelle des Landkreises SPN erfolgt im Rahmen der Trägerbeteiligung zu Planentwurf.

Belange des Arbeitsschutzes

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beteiligen, wenn zulässige Nutzungen als

Arbeitsstätte (z. Bsp. freie Berufe) betroffen sind. Planungsrechtlich sind diese Belange nicht relevant.

Belange der Kampfmittelbeseitigung/ Fundmunition

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Planverfahren beteiligt.

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird daraufhin gewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Bauherr ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsstelle oder der Polizei anzuzeigen.

Bergbauliche Belange

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) und die LMBV mbH wurde im Planverfahren beteiligt.

Demnach liegt das Plangebiet vollständig im Beeinflussungsbereich der durch den Braunkohlenbergbau hervorgerufenen Grundwasserabsenkung. Der Grundwasseranstieg ist noch nicht abgeschlossen und daher weiterhin zu beachten. Anfragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbaulichen Beeinflussung und zu daraus resultierenden möglichen Bodenbewegungen an der Erdoberfläche sind direkt an die

Lausitz Energie Bergbau AG
Vom-Stein-Straße 39

03050 Cottbus zu richten.

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über das Archiv angefragt werden. Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz1 des Lagerstättengesetzes hin.

Darüberhinausgehende Belange

Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung wird im Planverfahren beteiligt. Demnach ist ein Flurneuordnungsverfahren von den vorgelegten Planungen nicht betroffen.

4. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen mit Begründung (soweit notwendig) stellen Erläuterungen zum Verständnis in der Handhabung dar und dienen der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzeptes.

Kursiv gehaltene Textteile beinhalten die Begründung.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig im Allgemeinen Wohngebiet in den Baufeldern 1-4 sind:

- Wohngebäude mit max. 1 Wohneinheit
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Garagen und Stellplätze

Carports werden den Garagen im Sinne des § 12 BauNVO gleichgestellt.

Allgemein zulässig im Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch die Planungsinhalte und -ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an Hand der zulässigen Vollgeschosse, der Firsthöhe und der zulässigen GRZ lehnt sich an die vorhandene Umgebungsbebauung der Anliegerstraße „Alte Siedlung“ an.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Abfallsammelpunkte sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Bauweise mit Unterkellerung ist unzulässig.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen beabsichtigt eine Eingrenzung der Flächenversiegelung bzw. einen sorgsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Unter Berücksichtigung des zuletzt genannten Schutzzieles erfolgt auch die Unzulässigkeit einer Unterkellerung.

4.4 Höhenlage der Gebäude

Als Bezugspunkt für die Höheneinordnung der Gebäude im Baufeld 1 und 4 ist die Höhe 75.85 m über DHHN16.

Als Bezugspunkt für die Höheneinordnung der Gebäude im Baufeld 2 und 3 ist die Höhe 74.80 m über DHHN16.

Die Festsetzung der Bezugshöhe dient der höhenmäßigen Einordnung der zukünftigen Gebäude im Baugenehmigungsverfahren und soll sicherstellen, dass sich die neu zu errichteten Baukörper höhenmäßig in die angrenzende Umgebungsbebauung einfügen.

4.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt und dient zur Erschließung der Grundstücke in der 2. Reihe als

- Fahrfläche/ Grundstückszufahrt/ Feuerwehrezufahrt
- Gehweg
- zur allgemeinen Verlegung und Nutzung von Leitungen/ Netzanlagen notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen

Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche unzulässig.

Notwendige Stellplätze für Nutzungen innerhalb der Wohngebäude sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen Wohngebiet zu errichten.

Die für die Erschließung der Wohngebiete 2 und 3 notwendige Erschließungsstraße soll als private Verkehrsfläche im Eigentum der zukünftigen Erwerber der vorgenannten Wohngebietsbebauung verbleiben.

Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

Die Nutzung durch Besucher bzw. durch den notwendigen Erschließungsverkehr sowie für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr ist ausdrücklich zulässig.

Die Unzulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Erschließungsstraße wurde festgesetzt, da die vorhandenen Grundstücksgroßen ausreichend Platz zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken bieten.

4.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen und Gebäude im Wohngebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu versickern.

Gemäß der nach § 66 (2) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswassers verpflichtet.

Die vorhandenen Grundstücksgroßen lassen eine Versickerung auf den Grundstücken zu. Der Nachweis bzw. die Eignung des Bodens sind durch

Vorlage eines Baugrundgutachtens und ggf. erforderlichen rechnerischen Nachweisen im weiterführenden bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

4.7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Vor Schienenverkehrslärm zu schützende Wohn- und Schlafräume der Nachweisorde IO1; IO2; IO4-IO6; IO8-IO10; IO12 bis IO14 und IO16 sind mit Außenwänden, Fenstern und peripheren Elementen zu errichten, die wenigstens ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldamm-Maß von 36 dB besitzen.

Bei Wohnungen mit Fenstern an deren Fassaden der Mittelungspegel 50 db (A) übersteigt, sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster an einer Fassade mit einem Mittelungspegel kleiner/gleich 50 db (A) verfügen, mit einer schalldämmten mechanischen Mindestluftwechselrate nach DIN 1946-6 und 18017-3 auszustatten.

Durch die vorgenannten Festsetzungen sollen Konflikte im Hinblick auf Beeinträchtigung der Wohnruhe (vorrangig nachts) durch die in der Nähe zum Plangebiet angrenzende Bahnstrecke 6253 vermieden werden. Grundlage der Festsetzungen sind die Ausführungen der Schallimmissionsprognose zur Verkehrslärmbelastung im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alte Siedlung“ vom 16.12.2019 welche als Anlage der Begründung beigefügt ist.

5. Begründung bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Dachformen

Innerhalb des Plangebietes sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die in der Umgebungsbebauung anzutreffenden Dachlandschaften auch im Plangebiet weiterzuführen und somit das Erscheinungsbild abzurunden bzw. dem Einfügungsgebot Rechnung zu tragen.

5.2. Fassade

Zulässig sind Putz- oder Klinkerfassaden.

Diese Festsetzung wurde ebenfalls getroffen, um die in der Umgebungsbebauung anzutreffenden Fassaden auch im Plangebiet errichten zu können und somit das Erscheinungsbild abzurunden bzw. dem Einfügungsgebot Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sollen Fassaden aus Kunststoff oder ähnlichen untypischen Materialien ausgeschlossen werden.

5.3 Werbeanlagen

Zulässig ist die Errichtung von Werbeanlagen am Ort der Leistung bis zu einer Einzelfläche von 5 v. H. der dazugehörigen Fassadenfläche bzw. bis max. 2,0 m² sowie freistehend bis 2,0 m².

Werbeanlagen dürfen das Erdgeschoss von Gebäuden nicht überragen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit grellem und ständig wechselndem Licht.

Die Regulierung eventuell geplanter Werbeanlagen wurde für die zulässigen freien Berufe im Plangebiet gewählt. Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke durch grelles oder wechselndes Licht sollen vermieden werden. Auch soll durch eine Größenbeschränkung der Werbeanlagen das allgemeine Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden. Zu beachten ist auch, dass es sich nur um Werbeanlagen an der Stätte der Leistung handelt darf.

5.4 Einfriedungen

Zulässig als Einfriedungen innerhalb der überbaubaren Flächen sind:

- Holzzäune
- Stabgitterzäune und Stabzäune aus Metall

Für die Einfriedung von Abfallsammelanlagen sind abweichend davon auch geschlossene Mauern aus Klinker oder verputztem Mauerwerk zulässig.

Diese Festsetzung gilt nur für Einfriedungen, die durch die zukünftigen Erwerber und Bauherren der Wohngrundstücke im Plangebiet bzw. auf der Grenze des Geltungsbereiches errichtet werden. Sie gelten nicht für Einfriedungen, die auf der Grundlage des Brandenburgischen Nachbarnschutzgesetzes durch angrenzende Eigentümer außerhalb des Geltungsbereiches als Einfriedung bzw. Abgrenzung zu den Flächen im Geltungsbereich errichtet werden.

7. Plandokument- Verfahrensvermerke

Die notwendigen Verfahrensvermerke werden aus Gründen einer nachhaltigen Planungsarbeit nur auf dem endgültigen Satzungsdocument vorgenommen

8. Durchführungsvertrag

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB ist die die Umsetzung des Vorhabens, zu welchem der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit begründet, zwischen der zuständigen Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen.