

# **Bebauungsplan**

## **„ Wohnbebauung *Alte Gärtnerei* „**

### **im Ortsteil Eichow**

#### **B e g r ü n d u n g**

Fassung                    **Satzungsbeschuß Juni 2002 gem. Beschluß Nr. 62 / 2002 vom 25.06.2002**

Verwaltung                **Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz**  
**Bauamt**  
**Berliner Straße 19**  
**03099 Kolkwitz**

Vorhabenträger         **Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz**  
**Berliner Str. 19**  
**03099 Kolkwitz**

Auftragnehmer  
Plansatzung               **Bau-Ingenieurbüro**  
**Christel Schiel**  
**Schumannstraße 14**  
**03099 Kolkwitz**

Grünordnungsplan  
                                 **Dipl. Ing. Karlheinz Reiche**  
**Garten- und Landschaftsarchitekt**  
**Elisabeth-Wolf-Straße 61**  
**03042 Cottbus**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Anlaß/Erforderlichkeit

**Erforderlichkeit** Gemäß rechtsverbindlichem Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“, der Region Lausitz-Spreewald (veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 22 /1997 S. 456) wird die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz als ein zentraler Ort der Nahbereichsstufe (Kleinzentrum) eingestuft. Davon ableitend hat der Ortsteil Eichow, in den Stellungnahmen des Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung sowie des Landkreises Spree-Neiße zur Planungsanzeige als Auspendlerwohnort eingestuft, keine zentralörtliche Bedeutung; er soll hinsichtlich der gemeindlichen Entwicklung vordergründig der Stabilisierung der Wohnfunktion dienen, wobei diese Rahmen der Eigenentwicklung auf das zur Deckung des inneren Bedarfs notwendige Maß beschränkt bleiben sollte. Im vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist dieser Geltungsbereich des B-Planes größtenteils als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung am Dorfring und am Gutsweg ist bereits ein städtebauliches Gewicht erkennbar; beide Gemeindestraßen bieten entsprechend ihrer Abmessungen und Ausführungen sowie der bereits verlegten Leitungssysteme relativ gute Erschließungsvoraussetzungen.

Der Planungsbereich liegt zwar im Ortskern von Eichow, ist jedoch als typischer Außenbereich im Innenbereich zu betrachten. Er kann jedoch nur aufgrund des Einfügegebotes zur vorhandenen Bebauung, der Erschließungsbedingungen aus der Sicht des zentralen Anschlusses an das zentrale Abwassersystem, der Erhaltung des wertvollen Großgrüns und der Wahrung gemeindlicher Interessen **nicht ohne** die Aufstellung eines Bauleitplanes entwickelt werden.

### **Anlaß**

Anlaß der Einleitung des Satzungsverfahrens ist das Interesse der Gemeindeverwaltung Kolkwitz, diese Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, das Begehren eines ortsansässigen Bauunternehmens bei der Bereitstellung von Wohnbauland zu unterstützen sowie unter den Bedingungen der besonderen Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet WA“ für nicht störendes Gewerbe in der Kombination mit Wohnen bei Bedarf Entwicklungsflächen zu schaffen.

Grundlage dieser Bauleitplanung ist die 1997/98 durchgeführte *Städtebauliche Rahmenplanung* für den Ortskern des Ortsteiles Eichow. Im Beschluß Nr. 35/98 vom 24.03.98 der Gemeindevertretersitzung wird diese Rahmenplanung unter Berücksichtigung von Grundsätzen zur Selbstbindung für die weitere städtebauliche und landschaftliche Entwicklung festgelegt.

Folgende dringende Gründe rechtfertigen die Aufstellung des B-Planes vor der Genehmigung des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren:

1. Durch den Abriß der alten Gärtnerei ist im Dorffinneren ein brachliegendes Areal entstanden, das sich für die kurzfristige Aufstellung eines Bebauungsplanes anbietet, zumal im Ortsteil Eichow nur geringe Flächen zur kurzfristigen Erweiterung des Wohnungsbestandes zur Abdeckung des Eigenbedarfes ortsansässiger Bürger vorhanden sind. Eine Refinanzierung der erbrachten Beräumungs- und Deponierungskosten für das Gelände der alten Gärtnerei ist somit kurz- bis mittelfristig durch Erlöse aus dem Baulandverkauf gegeben.
2. Die geschaffene Verkehrsfläche Dorfring gebietet aus Kostengründen die beidseitige Bebauung. Gleiches gilt für den Anschluß an die vorhandenen Leitungssysteme und für die ab 2002 geplante Schmutzwasserkanalisation.
3. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von bedarfsgerechten Wohnbauflächen kann eine der Grundaufgaben des Ortsteiles Eichow im Rahmen des Teilregionalplanes „Zentralörtliche Gliederung“, kurzfristig erfüllt werden.

4. Mit dem B-Plan wird ein Instrument zur städtebaulichen Abrundung des Innenbereiches Eichow kurzfristig geschaffen und somit eines der 3 potentiellen B-Plangebiete ,die in der 1997/98 durchgeführten Rahmenplanung ausgewiesen wurden, realisiert .
5. Mit der kompakten B-Planung und dem besonderen Bezug auf grünordnerische Festsetzungen wird gegenüber Einzelvorhaben gesichert, dass der im Innenbereich vorhandene wertvolle Großgrünbestand optimal geschützt werden kann .
6. Mit der Bereitschaft der privaten Bauwirtschaft , zur schnelleren Vermarktung von Bauflächen beizutragen , entsteht in der Amtsfreien Gemeinde Kolkwitz ein beachtlicher volkswirtschaftlicher Effekt. Eine Verbesserung der Auftragslage für das Bauhaupt- und Nebengewerbe ist damit gesichert.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.10.00 mit Beschluß Nr. 117 /2000 der Bearbeitung im Parallelverfahren zugestimmt und die nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlichen Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes ohne Vorhandensein eines rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) gebilligt. Die Gemeindevertretung hat am 16.04.2002 mit Beschluß Nr. 40 / 2002 der 2. Änderung des FNP mit der Zielstellung zugestimmt ,dass der Geltungsbereich des B-Planes in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung von gemischter Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zur Sicherung des Entwicklungsgebotes des B-Planes aus dem rechtskräftigen FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB geändert wird. Die Änderung wurde den betroffenen TÖB mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2002 mit Beschluß 63/2002 den Abwägungsbeschluß zur 2. Änderung des FNP gefaßt. Die Änderungen werden in den FNP eingearbeitet. Der Stand des Änderungsverfahrens wird zur Rechtsprüfung des B-Planes nachgewiesen.

**Ziel und Zweck** Ziel der Planung ist es lt. Planungsanzeige :  
- für die Errichtung von 18-20 Eigenheimen Bauplanungsrecht zu schaffen .  
- eine etappenweise Bebauung des Areals ist zu ermöglichen .  
Der Bebauungsplan dient der Sicherung des dringenden Wohnbedarfs .

## **1.2 Verfahren**

**Verfahren** Baurecht wird über den Bebauungsplan nach §§ 2 und 8 bis 10 BauGB geschaffen. Ziel ist es ,nach § 33 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB vorzeitig mit der Erschließung beginnen zu können.  
Als Vorhabenträger fungiert die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz .  
In die Satzung des B-Planes werden bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen nach § 89 BgbBO sowie grünordnerische Festsetzungen nach § 1a und § 9 BauGB sowie § 7 BbgNatSchG übernommen.

**Vorausgegangene Untersuchungen** Die Gemeindevertretung hat am 24.03.98 mit Beschluß Nr. 35/98 die 1997/98 durchgeführte Rahmenplanung für den Ortskern Eichow unter Berücksichtigung der im Rahmen der begrenzten TÖB-Beteiligung gegebenen Bedenken und Hinweise zur Bauungs- und Landschaftsstruktur als Selbstbindung für die weitere städtebauliche und landschaftliche Entwicklung bestimmt. Das potentielle B-Plangebiet „Gärtnerei“ ist dabei vorzugsweise zu entwickeln.

**Verfahrensstand** Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.05.00 mit Beschluß Nr. 67/2000 die Aufstellung eines B-Planes festgelegt und damit das Satzungsverfahren eingeleitet .  
Mit Schreiben vom 02.06.00 an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 7 und an die Regionale Planungsabteilung *Lausitz Spreewald* wurde um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Einbeziehung des Landkreises Spree-Neiße im Verfahren zur Planungsanzeige wurde die Planungsanzeige am 02.06.00 an das zuständige Sachgebiet Bauleitplanung übergeben.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 7 des MLUR hat mit Schreiben vom 05.07.00 einer Beplanung aus raumordnerischer Sicht insgesamt zugestimmt, entsprechende Hinweise und Anregungen wurden gegeben.

Der Landkreis Spree-Neiße hat mit seiner wertneutralen Stellungnahme vom 04.07.00 entsprechende Hinweise und Anregungen seiner Fachämter gegeben.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.10.00 mit Beschluß Nr. 117 / 2000 den Entwurf des B-Planes einschl. Begründung und Grünordnungsplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.11.00 bis 08.12.00. Von den Bürgern wurden im Rahmen der Auslegung keine Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben.

Die von der Planung berührten TÖB und die berührte Nachbargemeinde haben ihre Stellungnahmen abgegeben.

Am 23.01.01 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß Nr. 03 / 2001 der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt. Da die auf die Bedenken, Anregungen und Hinweise der TÖB folgenden Änderungen als nicht geringfügig eingeschätzt werden, wurde eine erneute Offenlegung festgelegt.

Da der genannte Auslegungstermin nicht korrekt genannt war, wurde der Beschluß Nr. 03 / 2001 aufgehoben und mit Beschluß Nr. 14 / 2001 der Gemeindevertretung die Auslegung vom 06.03. bis einschl. 06.04.2001 neu festgelegt.

Die TÖB und die Nachbargemeinde wurden über das Abwägungsergebnis formgerecht in Kenntnis gesetzt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte fristgemäß – von den Bürgern wurden keine Bedenken geäußert oder Hinweise gegeben. Durch 3 Träger Öffentlicher Belange wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Am 24.04.01 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß 41 / 2001 der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt und den Beschluß zur Satzung gefasst.

Da die auf die Bedenken, Anregungen und Hinweise der TÖB folgenden Änderungen die Grundzüge des B-Planentwurfes nicht in Frage stellen, war eine erneute Offenlegung nicht erforderlich. Die betreffenden TÖB wurden über Abwägungsergebnis formgerecht in Kenntnis gesetzt.

Am 13.11.01 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß Nr. 116/2001 den Umweltbericht gebilligt und im Rahmen der Offenlegung der Satzung zur Auslegung bestimmt. Die berührten Träger Öffentlicher Belange wurden über das Ergebnis formgerecht in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen der Antragstellung auf Genehmigung wurden von der Höheren Verwaltungsbehörde Hinweise zur Rechtssicherheit und zum Verfahren gegeben, deren Einarbeitung begrenzte Überarbeitungen der Plansatzung und der Begründung erfordern. Weiterhin sind sich auf Grund des Kaufinteresses geringfügige Änderungen zu den 4 Baugrundstücken an der Planstraße A erforderlich. Mit Beschluß Nr. 39 / 2002 hat die Gemeindevertretung diese Änderungen am 16.04.2002 beschlossen und eine neuerliche Auslegung bestimmt.

Die betroffenen Träger Öffentlicher Belange wurden von den Änderungen in Kenntnis gesetzt.

Die von den TÖB gegebenen Hinweise erforderten 2 Änderungen. Mit Beschluß Nr. 61/2002 hat die Gemeindevertretung am 25.06.02 der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt.

Mit Beschluß Nr. 62/2002 hat die Gemeindevertretung am 25.06.2002 den Satzungsbeschl. neu gefaßt und den Beschluß 41/2001 vom 24.04.2001 aufgehoben.

- Plangrundlage** Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes des Vermessungsbüros mit Datum vom 20.07.00 .  
Im amtlichen Lageplan wurden die nördlich zum Geltungsbereich liegenden Flurstücke 34 , 510 und 512 , Teilflächen der im Osten angrenzenden Flurstücke 30-3 , 30-2 , 29-1 und 28 , der im Süden liegende Fußweg und das im Südwesten angrenzende Flurstück 25-2 eingetragen sowie der im Westen den Geltungsbereich begrenzende Dorfring (Flurstück 407) einschließlich Dorfteich aufgenommen , um die Anschlussfunktionen
- an vorhandene Bebauungen und Grünflächen ,
  - an den Dorfteich und an die beiden Erschließungsstraßen festlegen zu können.
- Ortstypik** Die B-Planbezeichnung ist standortbezogen zur ehemaligen *alten Gärtnerei* gewählt und wurde bereits im Beschluss Nr. 35 /98 vom 24.03.98 zur Rahmenplanung vorgeprägt.

### **1.3 Geltungsbereich**

- Geltungsbereich** Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Flur 2 der GMK Eichow :  
- unbebaute , gemeindeeigene Flurstücke 25-1, 511 (Teilfläche) und 513  
- Teile der Verkehrsfläche des Dorfringes (Flurstück 407 .
- Größe des B-Planes** Gemäß amtlichen Lageplan beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereiches ~1,72 ha und weicht damit gegenüber der Flächenbilanz aus der Planungsanzeige geringfügig ab.  
Für die planexterne Kompensation nach § 1 a Abs. 3 BauGB der im Geltungsbereich geplanten Eingriffshandlungen sind im Grünordnungsplan ~ 0,64 ha vorgesehen . Dieser Ausgleich ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt auf an den Geltungsbereich grenzenden Flurstücken bzw. dessen Teilflächen zu erbringen.  
Ein Interessenskonflikt zu der in der Planungsanzeige beantragten Geltungsbereichsgröße mit 1,66 ha ist nicht gegeben , da die geplante Bebauung nur auf den ausgewiesenen Flurstücken erfolgt , die Anzahl der Baugrundstücke ( max. 16 aufgrund der festgesetzten  $F_{\min} = 700 \text{ m}^2$  ) geringer ist als die in der Planungsanzeige beantragten 18-20 ist und für Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen geeignete angrenzende Flächen (z.B. Dorfteich , bei der BVVG zum Erwerb beantragtes Flurstück 25-2 ) grünordnerisch einbezogen werden .  
Eine neuerliche Vorlage der Planungsanzeige ist jedoch bei der Abteilung GL 7 des MLUR deshalb nicht erforderlich .
- Begrenzung** Der Geltungsbereich des B-Planes wird
- im Norden durch die bebauten Grundstücke (Flurstücke 510 und 512) und Grundstück mit Wochenendnutzung (Flurstück 34) und Teilfläche des Flurstückes 511
  - im Osten durch die bebauten Grundstücke (Flurstücke 30-2 , 30-3 und 28) und das unbebaute Flurstück 29-1 und die Verkehrsfläche Gutsweg (Flurstück 33)
  - im Süden durch die Verkehrsfläche (Flurstück 24) und das unbebaute Flurstück 25-2
  - im Westen durch die Teilfläche des Dorfringes (Flurstück 407) begrenzt.
- Eigentumsverhältnisse** Die Flurstücke 25-1 , 511 und 513 sowie 407 (Verkehrsfläche) sind Eigentum der Gemeinde Kolkwitz.  
In ihrer Stellungnahme hat die BVVG ,Niederlassung Cottbus , nach erfolgter Prüfung der Eigentumsverhältnisse Verkaufsbereitschaft zum Flurstück 25-2 erklärt.

### **1.4 Planungsziele**

- Siedlungsentwicklung** Gemäß Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolkwitz ist der Geltungsbereich größtenteils als gemischte Baufläche und teilweise als Grünfläche dargestellt .

Auf die eingeleitete 2. Änderung des FNP zum Entwicklungsgebot wurde bereits unter Pkt 1.1 Anlaß hingewiesen .  
Entsprechend der Entwicklungsvorstellungen des Regionalplanes ,der sich gegenwärtig im förmlichen Beteiligungsverfahren befindet ,ist der Planungsbereich als allgemeine Siedlungsfläche vorgesehen.  
Hieraus entsteht kein Raumnutzungskonflikt.

städtebauliche  
Ordnung

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich zwar planungsrechtlich im Innenbereich ,die städtebauliche Ordnung ,die Erschließung und die örtlichen Ziele ,Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können nur über eine Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) gesichert werden.

## **2. Rahmenbedingungen / Bestand**

### **2.1 regionale Bedingungen**

regionale Einordnung

Der Ortsteil Eichow befindet sich westlich vom Oberzentrum Cottbus und im Mittelbereich der Stadt Vetschau .  
Die Entfernungen zum Stadtzentrum Cottbus betragen ca. 20 km und zur Stadt Vetschau 6 km . Die Entfernung zum Hauptort Kolkwitz als Verwaltungssitz der *Amtsfreien* Gemeinde Kolkwitz beträgt ca. 14 km .

bisherige Entwicklung

Der älteste bebaute Bereich südlich des Verlaufes der B 115 entspricht der historischen Dorfform eines Gutweilers ,bestehend aus Gutshof ( Rittergut mit Vorwerk ).  
Ergänzt wurde die Bebauung zunächst an den Wegeverbindungen durch die Anwesen der ehemaligen Häusler und Landarbeiter .In der Folgezeit bildeten sich südlich und westlich um das Gut herum Elemente eines Straßendorfes heraus. In der weiteren Entwicklung wurde nördlich der B 115 zunächst straßenbegleitend, dann in der Tiefe gebaut. Charakteristisch für die ältere Bebauung sind dadurch vorwiegend Dreiseithöfe auf relativ kleinen Grundstückszuschnitten. Teilweise erfolgten Umbauten.Der Anteil der Neubauten in Eichow hat erst nach 1990 als Eigenheimbau zugenommen.

Wie bereits in der 1997/98 durchgeführten Rahmenplanung analysiert , sind die meisten den Innenbereich prägenden Gebäude infolge natürlicher Alterung und fehlender Werterhaltung über Jahrzehnte in ihrer Substanz verschlissen oder nur noch als Ruinen erhalten .

Weiterhin führten die natürliche Alterung der Besitzer ,die Fluktuation der jungen Landbewohner in die umliegenden Städte Cottbus ,Vetschau ,Calau ,etc. ,z.T. die Besitzverhältnisse (fehlende Rückführung von Treuhandeigentum in Privatbesitz), fehlende bzw. zu späte Entwicklung der technischen Infrastruktur und fehlende finanzielle Mittel für Werterhaltung zu einer Verwahrlosung der Grundstücke und somit zu einem negativen Gesamteindruck über den Ortsteil Eichow.

Im Interesse der Herstellung der allgemeinen Ordnung und Sicherheit hat deshalb die Gemeinde Kolkwitz 1998 die auf den Flurstücken 25-1 und 25-2 vorhandene alte Gärtnerei mit den stark beschädigten bzw. einsturzgefährdeten Gebäuden einschließlich verwahlte Außenanlagen abreißen und beräumen lassen.

Die Gemeinde Kolkwitz ist durch Teilung und Kauf von Flächenanteilen der ehemaligen Flurstücke 26 und 27 Eigentümer der Flurstücke 513 und 511 geworden.

Landschaft

Der Landschaftsraum wird östlich und westlich des Ortsteiles Eichow von flachwelligen Erhebungen geprägt , die in der Hauptsache mit Kiefern bestockt sind. Westlich von Eichow verläuft von Briesen / Tornitz eine flach ausgebildete Niederung mit dem Eichower Fließ in Richtung Norden zum Vorspreewald , begleitet von vorwiegend Laubholzbeständen und Flurgehölzen.

Der Ortsteil Eichow befindet sich in keinem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet.

Das Biosphärenreservat *Spreewald* beginnt mit dem Schutzgrad *Landschaftsschutzgebiet Zone III* erst ca. 1500 m nördlich der B 115 an der Bahnlinie Cottbus-Berlin.

- Trinkwasserschutz** Der Planungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Wassererfassung des Wasserwerkes Eichow.  
Das Trinkwasserschutzgebiet wurde mit Beschluß Nr. 78/77 des Kreistages Cottbus-Land vom 14.01.77 festgelegt. Eine Versickerung von gereinigtem Abwasser ist innerhalb der TWSZ III nicht gestattet und aufgrund der anstehenden Böden und GW-Stände auch nicht möglich.  
Bei einer Nutzung der Grundstücke vor dem Kanalisationsanschluß sind zur Abwasseraufnahme nur abflusslose Sammelgruben zugelassen.  
Hierbei wird entsprechend § 66 BbgWG vorausgesetzt ,dass die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz ihrer Entsorgungspflicht für Sammelgruben weiterhin ordnungsgemäß nachkommt.  
Diese Bedingung ist gegeben durch die Abwassersatzung vom 25.05.99 .  
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deren Lagerung ist gemäß § 20 Abs. 1 i.V. m. § 126 Abs. 1 , § 154 Abs. 2 BbgWG der unteren Wasserbehörde mindestens 2 Monate vor Errichtungsbeginn anzuzeigen ;  
d.h. der Einbau von Ölheizungen ist möglich.
- Erschließung** Der Ortsteil Eichow ist mit dem Umland durch die Bundesstraße B 115 und die Landesstraße L 524 mit div. Buslinien sehr gut verbunden.  
Über die B 115 nach Nordwesten ist auch die Autobahn A 15 über die Anschlußstelle Vetschau sehr gut erreichbar.
- technische Ver-/ Entsorgung** Eichow ist mit Ausnahme einer zentralen Schmutzwasserkanalisation und einer Erdgasversorgung versorgungstechnisch relativ ausgestattet.  
Entsprechend der Abwasserkonzeption der LWG Cottbus ist in Abhängigkeit der Zuführung von Fördermitteln der Anschluß Eichows über Krieschow Richtung Kläranlage Burg , beginnend ab 2002 , geplant.  
Leistungsfähige Trinkwasserleitungen liegen in der Ogrosener Str. , im Gutsweg und im Dorfring .  
Im Bereich der B 115 führt durch Eichow die Erdgas-Hochdruckleitung Cottbus-Vetschau ,der Ortsteil Eichow selbst ist jedoch aufgrund fehlender technischer Voraussetzungen (Druckmindererstation) nicht angeschlossen .  
Das Energieversorgungsunternehmen ENVIA hat zur *Städtebaulichen Rahmenplanung* erklärt, zur Sicherung der Eltversorgung ist eine 0,4 –kV-Kabelverlegung erforderlich ,ohne das bestehende 0,4-kv-Freileitungsnetz in jedem Fall abzulösen.  
Im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes liegt für den Dorfring eine Straßenentwässerung mit Einleitung in den Dorfteich an .
- materielle Versorgung** Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen sind im Ortsteil Eichow nur bedingt möglich .  
Mit den Einkaufsmärkten in Vetschau ,Kolkwitz und Groß Gaglow stehen jedoch im Umland ausreichende Kapazitäten zur Verfügung .  
Ambulante Verkaufseinheiten frequentieren den Ortsteil regelmäßig.
- kulturelle u. soziale Versorgung** Mit dem Kolkwitz-Center ,mehreren Arztpraxen ,einem Kindergarten und Schulen stehen im Hauptort Kolkwitz und benachbarten Ortsteilen ausreichend Kapazitäten zur Verfügung .In Eichow selbst gibt außer dem Dorfclub keine derartigen Einrichtungen.
- Arbeitsstätten** Eichow selbst bietet nur eine sehr geringe Anzahl an Arbeitsplätzen. Vorwiegend pendeln jedoch die Arbeitskräfte nach Cottbus oder in das Umland .  
In unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich befindet sich der Betriebs-

sitz einer Baufirma ,der in seiner Wirkung gegenüber der geplanten Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich im weiteren Planverfahren bewertet werden muß.

bestehende u. laufende Planungen Der Regionalplan und der Landschaftsplan sind als abgestimmte Entwürfe vorhanden bzw. befinden sich in der Genehmigungsphase.

Der FNP ist am 11.01.2001 genehmigt worden und am 24.02.2001 in Kraft getreten .Auf die gemäß Entwicklungsgebot erforderliche und in Durchführung befindliche Änderung des FNP wurde unter Pkt. 1.1 bereits hingewiesen.

## 2.2 Örtliche Bedingungen

verkehrliche Erschließung

Der Planungsbereich liegt unmittelbar an der rekonstruierten Gemeindestraße Dorfring .Der Gutsweg (Flurstück 33) ,nur mit Schotter befestigt , hat zwar nach Westen einen direkten Anschluß an den Dorfring ;dieser Anschluß liegt jedoch katastermäßig auf dem Flurstück 25-1.

Der im südlichen Planungsbereich zwischen Dorfring und Ogrosener Str. (Landesstraße L 524) führende Weg (Flurstück 24) ist unbefestigt und z.Zt. nur als Geh- und Radweg geeignet. Die jetzige Einbindung in den Dorfring führt gering über ein in Privatbesitz befindliches Grundstück (Flurstück 23).

Bei einem Ausbau des Weges als Anliegerstraße und mit einem direkten Anschluß an das Flurstück 407 wären die Verfüllung einer Teilfläche des Dorfteiches und eine Neuverlegung des Teichabflusses unter dem Dorfring erforderlich.Die Anbindung des Weges an die Ogrosener Straße ist nur ca. 4 m breit und liegt in einer Kurve . Für den Ausbau als Erschließungsstraße wären Flächeninanspruchnahmen privater Grundstücke beidseitig erforderlich. Die weitere Nutzung sollte daher wie bisher nur als unbefestigter Fuß- und Radweg erfolgen.

Stadttechnik

In der TÖB-Beteiligung zur Rahmenplanung wurden 1997 die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze Trinkwasser , Elektro und TELEKOM geprüft. Die neuerlichen Stellungnahmen einschl. der übergebenen Lagepläne der Versorgungsunternehmen zum B-Planentwurf weisen ebenfalls die Versorgungssicherheit für TW,Elt und Telekom aus.Auch die SW-Entsorgung ist im Rahmen der künftigen Sammelkanalisation Eichows konzeptionell sicher. Nur vom Gasversorger liegt noch keine abschließende Zusage zur Versorgung mit Erdgas vor. Die Gemeinde ist Betreiber einer Straßenentwässerung des Dorfringes .

Boden/Relief/  
Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich des Niederlausitzer Grenzwalles und des Baruther Urstromtales.Der Ort Eichow liegt zwischen zwei Hochflächen auf einer glazialen Beckenbildung, dem Altdöberner (Drebkauer Becken) .

Entsprechend der vorliegenden geologischen Übersicht liegt das Plangebiet direkt im Übergangsbereich zwischen bindigen Beckenablagerungen und sandigen Beckenfazies. Mit humosen Sanden bzw. Torf ,die über Fein- bis Mittelsanden lagern ,ist zu rechnen.

Die bindigen Beckenablagerungen haben in ihrer Mächtigkeit und Qualität einen abbauwürdigen Charakter – ein Abbau scheidet jedoch gemäß Stellungnahme des Oberbergamtes aufgrund der zentrale Lage im Ortsteil Eichow aus.

Das Plangebiet liegt schwach geneigt von Norden nach Süden mit einer Höhendifferenz von 1,5 m .Mit ähnlicher Höhendifferenz ist das Gelände von Osten nach Westen geneigt. Der Bereich am Dorfteich liegt am tiefsten und ist eine natürliche Aufnahme für Niederschlagswasser und Schichtenwasser .Entsprechende Gräben, heute noch auf dem Flurstück 25-2 vorhanden ,wurden zur RW-Ableitung in den Teich angelegt .

Das Grundwasser ist an Stichtagsmessungen im Juni 1990 , lt. Stellungnahme des Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe zur Rahmenplanung ,bei ca. 1,8 m Tiefe angeschnitten worden. Oberhalb der oberflächennah anstehenden bindigen Ablagerungen ist im gleichen Zeitraum ein temporärer Grundwasserhorizont bei 0,9 m Tiefe angegeben worden.

Es wird daraufhin gewiesen, dass der temporäre GW-Horizont abhängig vom Niederschlagsaufkommen ist.

Da bei der Rekonstruktion des Dorfringes einschl. der Leitungsverlegungen in Höhe des Dorfteiches festgestellt wurde, dass der Baugrund in Höhe des Dorfteiches nur bedingt tragfähig ist, erfolgte in Vorbereitung der Entwurfsfassung eine Baugrundgroberkundung.

Die Bohrprofile 1 bis 4 einschließlich der Sondierungen der Lagerungsverhältnisse, in der Nähe der Grenze des Flurstückes 25-1 zu 25-2 und in den südlichen Bereichen der Flurstücke 511 und 513 angelegt, bestätigen die vorstehenden Aussagen der geologischen Übersicht und weisen im einzelnen folgendes aus:

1. In den Bereichen der Bohrungen 1 bis 3 mit anstehenden, nichtbindigen Lockergesteine und deren mindestens mitteldichter Lagerung sowie der steifen Tone unterhalb der Aufschüttungen bzw. der Mutterböden kann die Gründung im nicht unterkellerten Bereich über bewehrte Bodenplatten mit umlaufender Frostschürze erfolgen.
2. Unterkellerte Bauweisen empfiehlt der Baugrundgutachter in diesen Bereichen nicht, da der anstehende Ton ab 4,0 m unter OK Gelände eine weiche Konsistenz aufweist. Wird unterkellert, sollte mit Sondergründungsmaßnahmen (Bodenaustausch, Brunnen- oder Pfahlgründungen) gerechnet werden.
3. Es wurde ein Schichtenwasser- bzw. Grundwasserspiegel zwischen 0,8 m und 1,6 m mit Stichtag 06.07.00 angetroffen, so dass auf druckwasserhaltende Dichtungen bei Unterkellerungen nicht verzichtet werden kann. Weiterhin sind Wasserhaltungsmaßnahmen unbedingt erforderlich.
4. Im Bereich der Bohrung 4 wurde schon ab 1,6 m unter OK Gelände ein weichplastischer Ton erkundet, hier sind unterkellerte als auch nicht unterkellerte Gründungen nicht ohne Sondermaßnahmen möglich.
5. Die bindigen Lockergesteine im Bereich der Bohrungen B 1 und B 2 werden als nicht durchlässig eingestuft.  
Weiterhin wird festgestellt, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser von den Bodengruppen her und aufgrund der erkundeten GW-Stände nicht möglich ist.

**Die Aussagen zum Baugrund und zum Grundwasserstand dienen nur der allgemeinen Information!**

**Für die einzelnen Baumaßnahmen wird nach Festlegung der Standorte der Wohnbauten eine gezielte Nacherkundung unter Einbeziehung der vorliegenden Ergebnisse des Gutachters dringend empfohlen!**

**Insgesamt kann geschlussfolgert werden, dass eine Bebauung des Flurstückes 25-2 aufgrund des schlechten Baugrundes wirtschaftlich nicht vertretbar wäre.**

Somit muß auch der Hinweis des Landkreises Spree-Neiße, dass bei Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser, bei Grundwasserabsenkungen gem. § 2 i.V. m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes – Wasserhaushaltsgesetz – die behördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist, bei beabsichtigten Tiefgründungen vor allem im südöstlichen Geltungsbereich beachtet werden. In den Erlaubniseinholungen ist nachzuweisen, dass der Baumbestand infolge GW-Absenkungen nicht beeinträchtigt wird.

#### Gewässer

Im südwestlichen Geltungsbereich liegt der Dorfteich mit einem Abfluß zum Eichower Fließ. Die Rohrsohle des Abflusses liegt bei 59.09 mHN. Der Abfluß, in der südwestlichen Spitze liegend, ist nicht regulierbar, so dass in Abhängigkeit der Niederschläge und der Verdunstung größere Schwankungen der Wasseroberfläche und des Wasserstandes möglich sind. Die gemessene Wasseroberfläche beträgt ca. 840 m<sup>2</sup>. Der Teich und das nähere Umfeld wurden im Rahmen der Beräumung der Flurstücke 25-1 und 25-2 in einen optisch ansprechenden Zustand gebracht. Wesentliche Veränderungen von Anlagen in und an Gewässern bedürfen gem. § 87 Abs. 1 i.V. m. § 126 Abs. 1, § 154 Abs. 2 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung.

Eine Veränderung der Abflusshöhe ist jedoch kaum möglich, da aufgrund der fehlenden Überdeckung bereits Teillängen der Leitung im Gehwegbereich des Dorfringes sichtbar sind und das anschließende Abflußgerinne zwischen sehr engstehenden Wohngebäuden angeordnet ist.

Der Dorfteich ist kein Gewässer der Kategorien I und II gemäß Wasserhaltsgesetz. Es wird auch nicht vom Boden- und Wasserverband *Oberland Calau* verwaltet. Die Einrichtung einer Löschwasserelementstelle ist aufgrund der Leistungsfähigkeit des TW-Netzes nicht erforderlich und kostenmäßig nicht vertretbar.

#### Fauna/Flora

Die Fauna unterliegt im Planungsbereich einer starken anthropogenen Beeinflussung. Der Artenreichtum ist gering.

Im östlichen und südlichen Geltungsbereich ist ein außerordentlich wertvoller, teilweise sehr alter Baumbestand vorhanden.

Der im Südwesten zum Planungsbereich liegende Teich ist mit Gehölzen überschirmt. Es sind keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope vorhanden..

#### baulicher Bestand

Im Geltungsbereich des B-Planes selbst ist auf eine Laube und Holzschuppen (Flurstück 513) keine Bebauung vorhanden. Auf den angrenzenden Flurstücken 510 und 512, also nordöstlich zum Geltungsbereich, sind Hausgruppen des ehemaligen neuen Gutsherrenhauses erhalten geblieben.

Diese Hausgruppen, geprägt als Mansarddächer mit Krüppelwalm, haben ein beachtliches Bauvolumen.

Im weiteren Umfeld des Herrenhauses stehen Wirtschaftsgebäude und sonstige Gebäude des ehemaligen Rittergutes.

Die Westseite des Dorfringes ist geprägt durch Dreiseithöfe mit Gebäuden mittlerer Baumasse. Dominierend ist hier die Satteldachform.

Östlich zum Plangebiet befindet sich das alte Gutsherrenhaus mit Nebengebäuden mittlerer Baumasse. Typisch sind hier die Krüppelwalmdächer.

Im Bereich des östlichen und nördlichen Gutsweges sind in den letzten 2 Jahren verstärkt Eigenheime unterschiedlicher Grundriß- und Dachformen errichtet worden.

#### Altlasten

Im Altlastenkataster sind gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes nach bisherigen Erkenntnissen keine Altlasten / Verdachtsflächen enthalten, welche das Vorhaben behindern könnten.

#### Kampfmittelbelastung

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg hat im Rahmen der TÖB-Beteiligung mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des B-Planes **keine** Kampfmittelbelastung bekannt ist. Unter Pkt. 5.4 Kampfmittelbelastung sind präventiv die Verhaltensanforderungen bei eventuellen Kampfmittelfunden aufgeführt.

#### Ortsbild

Die vorhandene Bebauung am Dorfring hat insgesamt dörflichen Charakter.

Der Bereich des ehemaligen Gutes, insbesondere die Anlage des Gutsweges einschließlich tangierender Dorfring und der in Nord-Südachse stehende wertvolle Eichenbestand, weisen starke **orthogonale**, d.h. senkrechte/aufrechte Strukturen auf.

Trotz der massiven Eingriffe der Bodenreform durch Parzellierung des Rittergutareals und teilweiser Zerstörung des neuen Herrenhauses ist die Grundstruktur des Gutes heute noch sehr gut erkennbar.

#### Denkmale / Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Durch das südlich zum Geltungsbereich am Dorfring stehende Ehrenmal sind jedoch lt. Rücksprache mit der Unteren Denkmalbehörde des Spree-Neiße Kreises keine Schutzanforderungen in denkmalpflegerischer Sicht zu beachten.

Im FNP-Entwurf sind zwar keine Bodendenkmale eingetragen, jedoch ist aufgrund der zentralen Lage des ehemaligen Gutsbereiches mit Spuren und Hinterlassenschaften mittelalterlicher Zeit zu rechnen. Die Kriterien eines Bodendenkmals im Sinne von § 2 Abs. 5 BbgDSchG werden somit erfüllt.

Gemäß § 15 Abs. 3 BbgDSchG sind alle Veränderungen (Erdarbeiten) an Bodendenkmalen dokumentationspflichtig und bedürfen gemäß § 15 Abs. 1 BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Unter Pkt. 5.3 sind die Verhaltensvorgaben bei der Entdeckung von Bodendenkmalen infolge Erdarbeiten zur archäologischen Sicherung aufgeführt.

#### Immissionen

Der Geltungsbereich des B-Planes wird weder durch Geruchsmissionen oder Erschütterungen belastet. Da sich jedoch westlich zum Geltungsbereich, in einer Entfernung von < 100 m, der Betriebssitz (Bauhof) einer Baufirma befindet, ist aufgrund dieser Abstandsunterschreitung gemäß Abstandsleitlinie Bbg. die Prüfung der a-Typik der Baufirma erforderlich.

Die Prüfung ergab, dass entsprechend der a-typischen Angaben einer Ansiedlung von Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich zugestimmt werden kann. Gleichzeitig muß jedoch eine Festschreibung des Betriebsumfanges der Baufirma auf dem Bauhof beachtet werden, d.h. eine perspektivische Entwicklung der Baufirma ist dann somit aufgrund der höheren Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung gegenüber der Umgebungsbebauung (Dorfgebiet) auf dem Standort nicht mehr gegeben.

Mit der Baufirma wurde am 08.01.2001 Übereinstimmung erzielt, dass eine Entwicklung des Bauhofes über die im Planverfahren ausgewiesenen Kriterien der a-Typik nicht mehr erfolgt bzw. nicht möglich ist. Dieser Nachweis ist dem Planverfahren beigelegt.

### 3. Städtebauliches Leitbild

#### 3.1 Erschließung

##### Verkehrsanlage

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch den im Westen tangierenden Dorfring erschlossen.

Der im nördlichen Bereich anliegende, in Ost-West-Richtung verlaufende Gutsweg wird unter Beibehaltung der entsprechenden Grundstruktur als ausgebauter Straße (Planstraße A) verlängert und an den Dorfring *neu* angeschlossen.

Für die sogenannte hintere Bebauung der Flurstücke 25-1, 511 und 513 wird eine Anliegerstraße (mit Planstraßen B und C gekennzeichnet) vom Dorfring nach Osten bis zum Flurstück 511 und weiter nach Süden geführt. Die Anliegerstraße endet in einem Wendehammer, der für Fahrzeuge über 7,5 t geeignet ist. Die Planstraßenbreiten gewährleisten den Begegnungsfall LKW-PKW, s. Anlage 1. Die vom Spree-Neiße Kreis empfohlene, von Norden nach Süden führende innere Erschließung kann aufgrund des erhöhten Aufwandes an Straßenfläche (ca. 340 m<sup>2</sup> gegenüber der Entwurfsfassung) und somit aus Kostengründen nicht realisiert werden.

Entsprechend der orthogonalen Struktur wird ein Rad- und Fußweg, mit **RF 1** in der Planzeichnung gekennzeichnet, im Norden beginnend am Gutsweg (Flurstück 33), in Nord-Südachse auf dem Flurstück 511 angelegt und an den Wendehammer und somit indirekt an den Dorfring angeschlossen.

Alle Planstraßen erhalten gemäß Leitungsquerprofil eine Straßenbeleuchtung. Zwischen der Planstraße B und der planexternen Kompensationsfläche (Flurstück 25-2) wird ein weiterer Rad- und Fußweg, als **RF 2** gekennzeichnet, mit der Zielstellung angelegt, den Kindern das Betreten des im GOP geplanten Spielplatzes direkt zu ermöglichen.

Beide Verbindungen sollen die Integration der Bauwilligen und deren Kinder in das Dorfleben fördern.

Mit der Ausführung als Wiesenwege kann ,wie bereits in der Rahmenplanung herausgearbeitet ,die im Landschaftsplan angestrebte Grünverbindung entlang des Dorfringes in östlicher Richtung verlagert und der wertvolle Gehölzbestand städtebaulich integriert werden .Die Baumstandorte können von ungewollter Bebauung und gärtnerischer Nutzung freigehalten und somit geschützt werden.

**ruhender Verkehr** Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den Grundstücken selbst abgedeckt.

**stadttechnische Erschließung** Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum des Dorfringes ,des Gutsweges und der Planstraßen A ,B und C untergebracht (s. Leitungsquerprofil der Planstraßen als Anlage zur Begründung) . Für die Elektroversorgung wurde ein Anschluß an das vorhandene 0,4 KV-Erdkabelnetz im Rahmen der TÖB-Beteiligung neuerlich geprüft. Ein im nördlichen Geltungsbereich liegendes 0,4 KV-Erdkabel muß rückgebaut werden. Im Rahmen der Neuansbindung des Gutsweges an den Dorfring ist die TW-Leitung des Gutsweges umzuverlegen .Hierbei ist zur zentralen Löschwasserversorgung der Hydrant auch im neuen Einbindungsbereich zu installieren.Damit ist der Löschbereich (300 m)nördlich des Plangebietes wie auch das Plangebiet insgesamt gesichert ,da die größte Versorgungslänge in diesem nur ca. 250 m beträgt . Die Zustimmung des Versorgers ist dazu im Rahmen der Erschließungsplanung einzuholen. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum Planentwurf hat der TW-Versorger die in den Planstraßen B und C konzipierte Stichleitung mit Anschluß an die Hauptleitung im Dorfring befürwortet. Entsprechend der anliegenden Ortshöhen und dem Grobkonzept zum SW-Anschluß Eichows in Richtung Krieschow wird von einer Hauptfließrichtung nach Süden ausgegangen . Die Abstände für Pflanzungen zu den Leitungen sind gemäß DVGW-Regelwerk vorgegeben und einzuhalten. Im Regelquerschnitt der Planstraßen wird konzeptionell eine Gasleitung vorgesehen . Die SpreeGas GmbH hat in ihrer Stellungnahme ausgeführt ,dass eine Erdgaserschließung nur möglich ist ,wenn im Rahmen des Baus der Sammelkanalisation durch die Parallelverlegung SW/Erdgas die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann. Alternativ könnte auch das Leitungsnetz für Flüssiggas genutzt werden ,wenn es gelingt ,außerhalb des B-Plangebietes einen Standort für einen Großtank zu finden. Entsprechend der anliegenden Geländeneigungen in Nord-Süd- und Ost-Westrichtungen wird unter Bewertung des anstehenden Baugrundes ( nicht für eine Versickerung geeignet ) eine Straßenentwässerung bei Nutzung des vorhandenen Dorfteiches und Ableitung in das Eichower Fließ vorgesehen. Entsprechend der Stellungnahme der TELEKOM liegt im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ein Erdkabel. Die Umverlegung ist im Rahmen der Erschließungsplanung vorzubereiten.

### **3.2 Nutzungen**

**bauliche Nutzung** Die Bebauung erfolgt im wesentlichen entsprechend der Vorgaben des FNP-Entwurfes und des Landschaftsplanes am Dorfring straßenbegleitend. Entsprechend der nach Osten gestaffelten Lage der Flurstücke 25-1 , 511 und 513 ergeben sich in der inneren Bebauung weitere 3 Baureihen in einer Parallelstellung zum Dorfring . Die Baugrundstücke dienen vorwiegend der Wohnbebauung.

**Land- und Forstwirtschaft** Im Planungsbereich sind keine Waldflächen vorhanden. Durch die geplante Nutzung werden keine Landwirtschaftsflächen entzogen . Das Gelände der alten Gärtnerei ,einschl. des Flurstückes 25-2, wurde ab 1996 nicht mehr erwerbsmäßig genutzt und kann nach der Beräumung mit teilweisem Kulturbodenabtrag als Ödland eingestuft werden .

Die gesamten baulichen Anlagen der Gärtnerei mussten aufgrund der Baufähigkeit und zur Herstellung von Sauberkeit und Ordnung abgetragen und deponiert werden. Auf den Flurstücken 25-1, 511 und 513 stehen einige abgängige Obstbäume, Nadel-Hölzer und Sträucher, die entfernt werden.

Der auf dem südlichen Abschnitt des Flurstückes 513 angelegte Garten bleibt zum Schutz des Eichenbestandes erhalten.

Wesentlich für die Erhaltung des Landschaftsbildes ist der Schutz des wertvollen Eichenbestandes im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches.

Der Erhalt und entsprechende Neupflanzungen werden im GOP ausgewiesen.

#### Erholen

Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungszwecke ist weiterhin gewährleistet. Mit dem Anlegen der Rad- und Fußwege **RF 1 + 2** wird diese Zugänglichkeit noch unterstützt.

Die künftigen Grundstücksgrößen ermöglichen das Spielen kleiner Kinder. Für die größeren Kinder ist im GOP planextern auf dem Flurstück 25-2 ein Spielplatz ausgewiesen.

#### Nutzungs-

#### beschränkungen

Nutzungsbeschränkungen sind z.Zt. nicht erkennbar. Zu beachten sind jedoch die Hinweise zu Bodendenkmalen und zum Trinkwasserschutz.

### 3.3 Ortsbild

#### Gestaltung

Die am Gutsweg vorhandene orthogonale Bebauungsstruktur wird im nördlichen Geltungsbereich des B-Planes entsprechend der Begründung zur Verkehrsanlage fast symmetrisch zum neuen Gutsherrenhaus fortgesetzt. Ebenfalls orthogonal ist die Struktur im mittleren und südlichen Bereich an den Planstraßen B bzw. C angelegt.

Die Planstraße A stellt lediglich versetzt eine Fortführung des Gutsweges dar. Die Bebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Entsprechend der nachstehenden Begründung zur textlichen Festsetzung *Nutzungsarten* können für das allgemeine Wohngebiet WA nach § 4 (3) BauNVO neben der allgemeinen Zulässigkeit sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden – die relativ großen Grundstücke bieten hierzu Voraussetzungen.

Die im Rahmen der Bodenreform nach 1945 geschaffenen großflächigen Grundstücke, gedacht in der Einheit Wohnen und landwirtschaftlichen Haupterwerb, können jedoch aufgrund des Strukturwandels der Landwirtschaft und Lebensformen nicht mehr beibehalten werden.

Die Grundstücke dürfen allgemein nicht kleiner als  $F_{\text{mind}} = 700 \text{ m}^2$  sein.

Somit kann der dörflichen Struktur und der Umgebungsbebauung an der Westseite des Dorfringes sowie dem Selbstbindungsbeschluss zur Rahmenplanung weitestgehend entsprochen werden.

Weiterer wesentlicher Aspekt bei der Baugrundstücksgestaltung ist die Vorgabe und Einhaltung einer straßenseitigen Anschlussbreite von  $b_{\text{mind}} = 20 \text{ m}$  für die Baugrundstücke, die auf den Flurstücken 25-1 und 513 entstehen. Für die auf dem Flurstück 511 möglichen 3 Baugrundstücke sind aufgrund der Einordnung des Wendehammers geringere Anschlussbreiten zulässig.

Aufgrund von Absprachen des Vorhabenträgers mit einem Bauträger werden die mit 1 bis 4 in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücke im Bereich der Planstraße A von der Festsetzung  $F_{\text{mind}} = 700 \text{ m}^2$  befreit. Damit soll Bauwilligen auch der Erwerb von kleineren Grundstücken ermöglicht und die Zulässigkeit während der Planaufstellung nach § 33 BauGB gesichert werden.

Die weitere Parzellierung der Flurstücke ist als Vorschlag in der Planzeichnung dargestellt.

In der Anfrage zu den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wurde eine Baugrundstückanzahl von 18-20 genannt.

Diese Anzahl ist jedoch aufgrund der allgemeinen Festsetzung  $F_{\text{mind}} = 700 \text{ m}^2$  und der örtlichen Gegebenheiten unter Beachtung der Aussagen zur Baugrundgroberkundung und der Sicherung eines kostenmäßig vertretbaren Vermessungsaufwandes bei den Flurstücksteilungen nicht zu erreichen .

Entsprechend der Planzeichnung sind im Geltungsbereich 16 Baugrundstücke unter den vorgenannten Bedingungen realistisch .

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist dem Umfeld angepaßt.

Die Baufenster geben die Einordnung der Haupt- und Nebengebäude vor.

Garagen und Stellplätze können gemäß planungsrechtlicher Festsetzung auch außerhalb der Baufenster errichtet werden ,jedoch auf den Grundstücken östlich der Planstraße C zum Schutz des Baumbestandes nur innerhalb dieser .Auf den an den Dorfring angrenzenden Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen zwischen der Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Dachformen , -neigungen und -gestaltung sind in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgegeben und vor allem auf den an den Dorfring angrenzenden Baugrundstücken entsprechend der gegenüberliegenden Dreiseithofbebauung zu beachten.

Traufhöhe und OK Gebäude als wesentliche Gebäudeabmessungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind in der Nutzungsschablone festgesetzt.

Trauf- und Giebelstellung der Hauptgebäude können zu den Planstraßen und zum Dorfring frei gewählt werden .

Eine Anpassung an das nähere Umfeld ist somit gewährleistet.

### 3.4 Umwelt- und Naturschutz

**Grünordnungsplan** Zur Ermittlung des Eingriffs und der Ausgleichsdarstellungen wurde der Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt.  
Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme, der Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser ,Klima/Luft ,Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes werden bestehende bzw. durch die Planung verursachte Konflikte dargestellt.

**Prüfung nach dem UVPG und Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungs-Richtlinie** Im Rahmen der standortbezogenen Vorprüfung wurde ermittelt ,dass entsprechend der im Pkt. 1.3 *Geltungsbereich, Größe* die für die 4 Baufelder festgesetzten zulässigen überbaubaren Flächen (GRZ) in der Summe der zulässigen Überbauung 6.892,8 m<sup>2</sup> betragen dürfen . Damit wird der gemäß UVPG Anlage 1 Nr. 18.7 ,Bau eines Städtebauprojektes.....,unter Nr. 18.7.2 genannte unterste Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zul. Grundfläche nicht erreicht .  
Die Vorprüfungspflicht des Einzelfalles entfällt somit.  
Auch andere Tatbestände ,die eine UVP erfordern , liegen nicht vor.  
**Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt.**

**Umweltbericht** Zur Sicherung der Rechtsfähigkeit der Planung und Kurzinformation der Bürger wurde jedoch im Rahmen der Abwägung der vorgelegte und erläuterte Umweltbericht von der Gemeindevertretung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Er hat für Jedermann vom 04.12.01 bis einschl. 07.01.02 öffentlich ausgelegen.  
Aufgrund des Fehlens der Anstoßfunktion und der Aussage , dass eine UVP nicht durchgeführt wurde ,wurde der Umweltbericht nochmals vom 07.05. bis einschl. 11.06.02 ausgelegt.

## 4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

### 4.1 Zeichnerische Festsetzungen

**Geltungsbereich** Die Grenzen des Geltungsbereiches sind größtenteils identisch mit den Flurstücksgrenzen und somit rechtssicher.  
Im westlichen Geltungsbereich wird die östliche Fahrbahnkante (Hochbord) des Dorfringes festgesetzt.

Im nördlichen Bereich schließt der Geltungsbereich in Höhe der gemeinsamen Grenze der Flurstücke 510 und 511 ab, so dass die restliche schlauchartige Anbindung des Flurstückes 511 an den Gutsweg außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

- Grundstücksgöße** Die Mindestgröße  $F_{\text{mind}} = 700 \text{ m}^2$  ist in der Nutzungsschablone für das WA festgesetzt. Die Baugrundstücke an der Planstraße A (mit 1 bis 4 in der Planzeichnung gekennzeichnet) dürfen gemäß gesonderter Nutzungsschablone auch kleiner  $700 \text{ m}^2$  sein. Mit dieser Festsetzung wird den Kaufinteressen von Bauwilligen an kleineren Baugrundstücken entsprochen, ohne das Grundkonzept der Planung in Frage zu stellen.
- Anschlussbreite an die Straße** Als Mindestanschlussbreite an die öffentliche Straßenverkehrsfläche beträgt für die Grundstücke  $b_{\text{mind}} = 20 \text{ m}$ . Für die Grundstücke auf dem Flurstück 511 sind geringere Anschlussbreiten zulässig.
- Baufenster** Die vorderen Baugrenzen, gesehen von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, sind auf den Flurstücken 25-1 und 513 mit 5,0 m Abstand zur vorhandenen oder geplanten Flurstücksgrenze festgesetzt.  
Aufgrund der besonderen Lage des Flurstückes 511 zum Erschließungssystem und der zu erbringenden Schutzfunktionen für den wertvollen Baumbestand an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind hier 3,0 m bzw. 4,0 m zur Planstraße C einschließlich Wendehammer festgesetzt.  
Mit der Festsetzung einer hinteren Baugrenze für Haupt- und Nebengebäude sowie Stellplätze auf den Baugrundstücken südlich der Planstraße B, westlich und südlich der Planstraße C sowie am Rad- und Fußweg RF 1 werden Schutzfunktionen für Kompensationsflächen und für den wertvollen Baumbestand aufgebaut.  
Die Tiefe der Baufenster ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung der einzelnen Bauvorhaben.  
Eine Festsetzung einer vorderen Baulinie für die an den Dorfring grenzenden Grundstücke erfolgt nicht, da eine Kopie der gegenüberliegenden Dreiseithöfe aufgrund des Strukturwandels der Dörfer dem heutigen Nutzungszweck Wohnen entgegenstände und die Vermarktung der Grundstücke nur unnötig erschwert.
- Straßenbegrenzungslinie** Die Straßenbegrenzungslinie, als Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Wohngrundstücken, trennt die öffentlichen von den privaten Flächen. Dies gilt analog auch für die Rad- und Fußwege RF 1+2 an der Ost- bzw. Südseite des Geltungsbereiches.
- Ein- u. Ausfahrten** Die Einfahrten, Einfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung festgesetzt.  
Die an den Dorfring angrenzenden Grundstücke erhalten außer den beiden Eckgrundstücken am Dorfring/Planstraße A ihre Einfahrt vom Dorfring zwecks Erhaltung des Ortsbildes. Mit der Möglichkeit der Einfahrten von der Planstraße A wird für diese Eckgrundstücke die Zuordnung von Garagen und Stellplätzen erleichtert.  
Somit sind befestigte Zufahrten über die öffentliche Grünfläche (MF 1) am Dorfring zulässig.  
Die Lage der Einfahrten zu den Anschlussbreiten ist nicht festgesetzt.
- öffentliche Grünflächen** Die öffentlichen Grünflächen sind im GOP ausgewiesen, als Maßnahmenflächen beschrieben und B-planseitig festgesetzt.  
Die MF 1 ist ein Vegetationsstreifen, bepflanzt mit Strauchgruppen in einer Rasenfläche, westlich des Flurstückes 25-1. Befestigte Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zulässig. Die Anordnung der Zufahrten ist nicht festgesetzt und in Abhängigkeit der Stellung der Haupt- und Nebengebäude frei wählbar.

- Die MF 2 an der Ostseite der Planstraße A und MF 3 im südöstlichen Bereich des Flurstückes 25-1 und nördlich der Planstraße C werden als Gehölzstreifen zur visuellen Abgrenzung des Flurstückes 512 und zur Sicherung der Wohnbedingungen und der Freiraumgestaltung auf diesem Flurstück angelegt .  
Die MF 3 ,als Wiesenweg und Randbereich östlich und südlich der Baugrundstücke auf dem Flurstück 511 ,ist als Wiesenweg und am östlich Rand des B-Plangeltungsbereiches mit Sträuchern zu bepflanzen.Unter den großkronigen Bäumen ist Efeu zu pflanzen.  
Die MF 4 wird als Grünstreifen im südlichen Bereich des Flurstückes 513 als Fortsetzung des Grünstreifens zwischen Dorfteich und Baumbestand am östlichen Rand des Geltungsbereiches angelegt.  
Die MF 5 wird als Pflanzstreifen , 1,5 m breit, am östlichen Rand des Flurstückes 511 angelegt .Unter den Baumstandorten wird Efeu gepflanzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte    Geh- und Fahrrechte sind auf einer Grundstückszufahrt in Höhe der Maßnahmefläche MF 3 –nördlicher Teil zum Anlegen und zur Pflege dieser zugunsten der Gemeinde festgesetzt.
- Sichtdreiecke        Im Bereich der Einbindung der Planstraße A in den Dorfring sind die Sichtdreiecksabmessungen (Anfahrtsichtweiten) für die Vorfahrtsstraße gemäß der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten ( 50 km/h für Dorfring ,30 km/h für Gutsweg) aufgrund der Baufensterfestsetzung und der festgesetzten Grundstücksformen garantiert . Zwecks Reduzierung von Verkehrszeichen werden für die innere Verkehrsführung eine Verkehrsberuhigung mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 Km /h geplant. Entsprechend der Baufensterfestsetzungen sind die Sichtdreiecke garantiert .Die Vorgabe der zulässigen Zaunhöhen erfolgt in den Festsetzungen zu den Einfriedungen.
- Pflanzgebote/  
Pflanzbindungen    Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind im GOP dargestellt und im Planteil D grünordnerisch festgesetzt.
- Baumerhalt            Der Erhalt der Bäume ist ebenfalls im GOP dargestellt und in der Planzeichnung sowie im Planteil D grünordnerisch festgesetzt bzw. als Hinweise dargestellt.
- Rodung von Gehölzen    Die Rodung von Gehölzen zum Zwecke der Baufreiheitsgewährung ist im Bestandsplan des GOP und in der Planzeichnung dargestellt .

#### 4.2 Textliche Festsetzungen

- Nutzungsart        Die besondere Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet **WA** nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt .Die Bebauung dient vorwiegend dem Wohnen . Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO : Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen .
- Maß der baulichen Nutzung    Nach § 16 BauNVO wird als Maß der baulichen Nutzung bestimmt :  
- Grundflächenzahl **GRZ** entsprechend § 17 BauNVO mit **0,4**  
- Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist im Interesse des Erhalts des Siedlungscharakters mit **II** festgesetzt .Die Definition Vollgeschosß ist nach Landesrecht geregelt .In Verbindung mit der nachgenannten Traufhöhe und der max. zulässigen Dachneigung ist ein großzügiger Dachgeschoßausbau möglich.  
- Die festgesetzten Höhen ( Traufhöhe mit **4,8 m** und OK Gebäude mit **10,0 m**) und die Festsetzung B.2.2 zur ausnahmsweisen Überschreitung der Gebäudehöhen mit 5 v.H. entsprechen dem Einfügegebot zur umgebenden nördlichen und östlichen Bebauung.  
- Der Höhenbezug wird aufgrund der Geländeneigungen in Nord-Süd-Achse mit 1,24 m und in Ost-West-Achse mit 1,1m in Erfüllung der Festsetzungen TH und OK Gebäude differenziert festgesetzt .

- Die 3 Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung und als Festsetzung B.2.1 ausgewiesen.
- maßgebliches Grundstück Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gilt die tatsächliche Fläche des Grundstückes.
- Bauweise Es sind entsprechend der Nutzungsschablone Einzel- und Doppelhäuser und eine offene Bauweise o zulässig. Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hausgruppen zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird dem Einfüegebot zur umgebenden Bebauung entsprochen.  
Die Firstachsen können rechtwinklig oder parallel zur anliegenden Straße zwecks Belebung des Ortsbildes gewählt werden.
- Stellplätze Die notwendigen Stellplätze, die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.
- Nebenanlagen Die Anordnung von Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches ist aufgrund des Flächenzuschnittes und der vollen Inanspruchnahme des Areals für Bauland, Straßen und grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich nicht möglich.

#### **4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Werbeanlagen Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige Werbeanlagen im Geltungsbereich nicht zulässig.  
Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück eines Gewerbetreibenden sind dagegen zulässig.
- Freiflächen Die Vorgärten, als Flächen zwischen der straßenseitigen Grundstücksbegrenzungslinie und der Bebauung, dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden.
- Einfriedungen Im Interesse des Ortsbildes sind die Grundstücke mit einfachen Mitteln einzufrieden. Im Ausnahmefall ist aus Gründen der Sicherheit eine Höhe bis 1,6 m zulässig. Um Behinderungen des Verkehrs zu vermeiden, sind die Tore zu den Zufahrten der Grundstücke am verlängerten Gutsweg (Planstraße A) und an den Planstraßen B und C mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
- Gebäudegestaltung Es ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu orientieren.  
Bei der Dachgestaltung ist das symmetrische Steildach mit Dachneigungen von 28° bis 45° als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach allgemein zulässig; bei den an den Dorfring grenzenden Baugrundstücken sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° aufgrund der Ortsbilderhaltung (gegenüberliegende Angerbebauung) zulässig. Mansarddächer sind nicht zulässig. Für Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Pult- oder Flachdächer zulässig. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sowie Farbgebung und Material der Eindeckung sind im Interesse des Erscheinungsbildes festgesetzt.  
So sind Gauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig; Dacheinschnitte auf den an den Dorfring sind grenzenden Baugrundstücken zwecks Erhaltung des Ortsbildes ausgeschlossen.
- Fassaden Auch für die Fassaden wird eine angemessene Gestaltung in gebrochenen Farben und aus traditionellen Materialien festgesetzt. Ausnahmen sind hier im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes nicht zulässig.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

- Flächen- Versiegelung Durch Beachtung nachstehender Festsetzungen:  
- Einsatzverbot von Beton und Schwarzdecke bei Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken,

- Einsatz Rasengittersteinen und Ökopflaster für Stellplätze und Garagenzufahrten,
- Herstellung der Straßen und befahrbaren Flächen mit Betonverbundsteinen,
- Zulässigkeit von kleinformatischen Platten ohne Fugenverguß oder Pflaster für Hauszugänge, Terrassen und Gehwege ,
- Ausbildungen der Rad- und Fußwege RF 1 + 2 als Wiesenwege ,
- Öko-Pflaster zur Fahrbahnbefestigung im Kronenbereich der Eiche des festgesetzten Baugrundstückes 2 ,  
ist die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

Erhalt von  
Bäumen

Der Erhalt von Bäumen ist gem. Planzeichenverordnung in der Planzeichnung dargestellt.

Gleiches gilt für den planexternen Gehölzbestand ,mit Nr. 16 –30 gekennzeichnet, am Teich.

Die an der östlichen Grenze des Flurstückes 511 stehenden großkronigen Bäume, meist Stieleichen ,gelten nach § 2 der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße vom 28.06.95 als geschützte Landschaftsbestandteile und sind in der Planzeichnung als Erhalt festgesetzt. Eine Ausdehnung des Geltungsbereiches auf Teilflächen der in Privatbesitz befindlichen Flurstücke 30-2 , 30-3 , 29-1 und 28 (von Norden nach Süden aufgelistet) ist aufgrund der vorgenannten VO nicht erforderlich, da ohnehin die Errichtung von Gebäuden und die gärtnerische Nutzung im Kronenbereich dieser ausgeschlossen sind.

Unter Würdigung des größtmöglichen Baumschutzes sind auf der Planzeichnung folgende Hinweise zu beachten :

- Auf dem festgesetzten Baugrundstück (1) sind nach Absteckung des Gebäudes die Bäume 3+4 ,sofern sie in die Gestaltung einbezogen werden können, zu erhalten.
- Der mit Nr. 54 gekennzeichnete Gehölzbestand auf dem Flurstück 511 ist durch Festlegungen vor Ort auszuformen .

Pflanzbindungen/  
Pflanzgebote

Die Pflanzbindungen in Art, Menge und Qualität zum Pflanzen der Bäume , und Sträucher sind für den öffentlichen Bereich im GOP vorgegeben .

Die grünordnerischen Festsetzungen im Planteil D des B-Planes enthalten jedoch keine Pflanzqualitäten ,da sie verfahrenstechnisch nicht festsetzbar sind .Angaben dazu sind im GOP aufgeführt.

Pflanzgebote für die späteren privaten Grundstücke zur tw. Kompensation der Eingriffshandlungen beziehen sich auf die bebaubare Grundstücksfläche und sind im Planteil D des B-Planes ,auch hier ohne Pflanzqualitäten ,festgesetzt .

Für angefangene 100 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum ,wahlweise als Obsthochstamm oder als Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich sind je angefangene 63 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche 5 Gehölze wahlweise als Kletter- oder Rankgehölze zur Begrünung von Gebäudeteilen, Carports ,Garagen ,Zäunen ,etc. zu pflanzen. Damit wird eine ansprechende innere Begrünung der Grundstücke gesichert und dem Einfügegebot entsprochen.

Maßnahmefläche  
MF 6

Auf der südlichen Teilfläche des Flurstückes 511 , in der Planzeichnung mit MF 6 gekennzeichnet , wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Sicherung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und deren Umfeld eine **gärtnerische Nutzung** festgesetzt. Die Errichtung einer Einfriedung und kleiner Gebäude zur Unterbringung von Gartengeräten und Gartenerzeugnissen ist im Sinne der Zweckbestimmung zulässig. Damit wird eine Wohnbebauung der Fläche aus sonstigen städtebaulichen Gründen ,insbesondere zum Schutz des besonderen Ortsbildes und der typischen Blickverbindung vom südlich gelegenen Verbindungsweg zu den Ortskern prägenden Wohnbauten des ehemaligen Rittergutes ,verhindert.

**Planexterner Ausgleich** Die Baugrundstücke des Geltungsbereiches und die öffentlichen Grünflächen reichen infolge Versiegelung des Bodens und der erforderlichen Rodung von Gehölzen selbst unter Ausführung der Pflanzgebote allein nicht aus. Größere, wirksame Freiflächen stehen im Geltungsbereich des B-Planes nicht zur Verfügung. Für eine planexterne Kompensation wird deshalb gemäß § 1a Abs. 3 BauGB das unmittelbar an den Geltungsbereich grenzende Flurstück 25-2 auf der Grundlage eines künftigen Flächenerwerbes im GOP dargestellt und in der Planzeichnung unter Hinweis als „Planexterne Kompensationsfläche“ geführt. Damit wird es möglich, von dem im Osten und am Dorfteich anstehenden Baumbestand durch sonstige grünordnerische Festsetzungen des GOP im südlichen Geltungsbereich eine durchgehende Verbindung zu schaffen. Der GOP führt diese Fläche als multifunktionale Vegetationsfläche einschl. der Anlage eines naturhaften Spielplatzes aus Findlingen und Holzgeräten. In Verbindung mit dieser planexternen Kompensation wird, im GOP als Festsetzung F gekennzeichnet, eine Aufwertung der Uferbereiche des Dorfteiches planextern vorgeschlagen und als weiterer Hinweis in der Planzeichnung geführt. Eine planexterne Kompensation auf weiteren Flächen des Ausgleichspools in der Ortslage Eichow widerspricht der städtebaulichen Entwicklung des Innenbereiches.

#### **4.5 Ausnahmen und Befreiungen**

**Bedingungen** Befreiungen sollen zugelassen werden, wenn unbeabsichtigte Härten entstehen und das Wohl der Allgemeinheit nach Abwägung mit den Belangen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, der Natur sowie der Nachbarn eine Abweichung gerechtfertigt oder wenn unvermutet außergewöhnliche städtebauliche Einzelösungen verhindert werden. Ausnahmen sind nach den Maßen der Satzung möglich. In jedem Fall muß jedoch der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben. Die aufgezeigten Möglichkeiten der Kompensation sollen genutzt werden.

#### **5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen**

##### **5.1 Bodenordnung**

**Eigentumsverhältnisse** Die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flurstücke 25-1 ; 511 und 513 sind Eigentum der Gemeinde. Der spätere Verkauf von Baugrundstücken an Bauwillige/Bauträger erfolgt durch den Vorhabenträger. Die Wasserfläche Dorfteich, Bestandteil des Flurstückes 407, und die vorhandenen und künftigen neuen Planstraßen und Verbindungswege sind bzw. bleiben Eigentum der Gemeinde.

**Grunderwerb planextern** Für das Flurstück 25-2 hat die BVVG gemäß Kaufantrag der Gemeinde Verkaufsbereitschaft in ihrer TÖB-Stellungnahme mitgeteilt. Es wird begründet davon ausgegangen, dass spätestens zum Abschluß des Planverfahrens der Eigentümerwechsel im Sinne der Verfügbarkeit der planexternen Kompensationsfläche rechtskräftig ist.

##### **5.2 Sicherung der Planung und Durchführung**

**Vorfristige Inanspruchnahme von Grundstücken** Zwischem dem Vorhabenträger und dem Bauträger für die 4 an der Planstraße A liegenden Baugrundstücke ist die vorfristige Inanspruchnahme in einem *Städtebaulichen Vertrag* zu regeln. Entsprechend künftigen Festsetzungen des B-Planes einschl. Grünordnungsplan sichert der Bauträger die anteiligen Vermessungsleistungen und die verkehrlichen und leitungsmäßigen Erschließungsarbeiten. Diese Verkehrsflächen und Leitungssysteme werden **kostenlos** an die Gemeinde Kolkwitz im Rahmen einer Übergabe-/Abnahme übertragen. Die zügige Baudurchführung durch den Bauträger ist vertraglich zu regeln.

Die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung ist nach § 33 BauGB bauordnungsrechtlich nachzuweisen und nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

weitere Durch- Der Vorhabenträger übernimmt die weitere Erschließungsplanung und – aus-  
führung und Er- führung und übergibt den anderen Bauwilligen vollerschlossenes Bauland.  
schließung Mit den Bauwilligen ist vertraglich die zügige Baudurchführung zu regeln .

### **5.3 Sicherung von Bodendenkmalen**

Archäologische Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale ,wie Steinsetzungen,Mauerwerk,Erdver-  
Sicherung färbungen ,Holzpfähle oder Bohlen ,Tonscherben ,Metallsachen , Münzen ,  
Knochen u.ä. entdeckt werden,sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen  
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung  
Bodendenkmale(Außenstelle Cottbus), oder der unteren Denkmalschutzbehörde  
des Landkreises anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) .  
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens  
fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG)  
Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4 , 20 BbgDSchG)

### **5.4 Kampfmittelbelastung**

Informations- Obwohl in der Stellungnahme des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes eine  
pflichten konkrete Kampfmittelbelastung nicht ausgewiesen wurde, wird präventiv zur  
Verhütung von Schäden durch Kampfmittel entsprechend der Kampfmittelverord-  
nung für das Land Brandenburg daraufhingewiesen,dass es verboten ist ,entdeckte  
Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.  
Es besteht die Verpflichtung ,die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen  
Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **5.5 Anzeige- und Dokumentationspflicht für Erkundungen ,Bohrungen.....**

Für die Erschließungsplanung ist zu beachten, dass gemäß aktueller Fassung des  
Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I ,S. 1223 ;BGBl. III 750-1,zuletzt  
geändert am 02.03.1974 ,BGBl. I ,S. 469) Erkundungen ,Bohrungen und sonstige  
Aufschlüsse die Anzeige- und Dokumentationspflicht gegenüber dem Landesamt  
für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg besteht.

### **5.6 Baugrunderkundung**

Baugrundgutachten Für die einzelnen Bauvorhaben wird aufgrund der Erkenntnisse der durchge-  
führten Groberkundung die vorhabenbezogene Untersuchung des Baugrundes  
empfohlen .

### **5.7 Gesonderter Hinweis zu den Bäumen 3+4 auf dem festgesetzten Baugrundstück (1)**

Über die Bäume 3 und 4 ,alle Baumnummern s. GOP-Bestandsplan , auf  
dem festgesetztem Grundstück 1 ist nach erfolgter Absteckung der Gebäude zu  
entscheiden.

### **5.8 Weiterer Hinweis zum Gehölzbestand Nr. 54**

Der Gehölzbestand Nr. 54 auf dem Flurstück 511 ist durch Festlegungen vor Ort  
auszuformen.

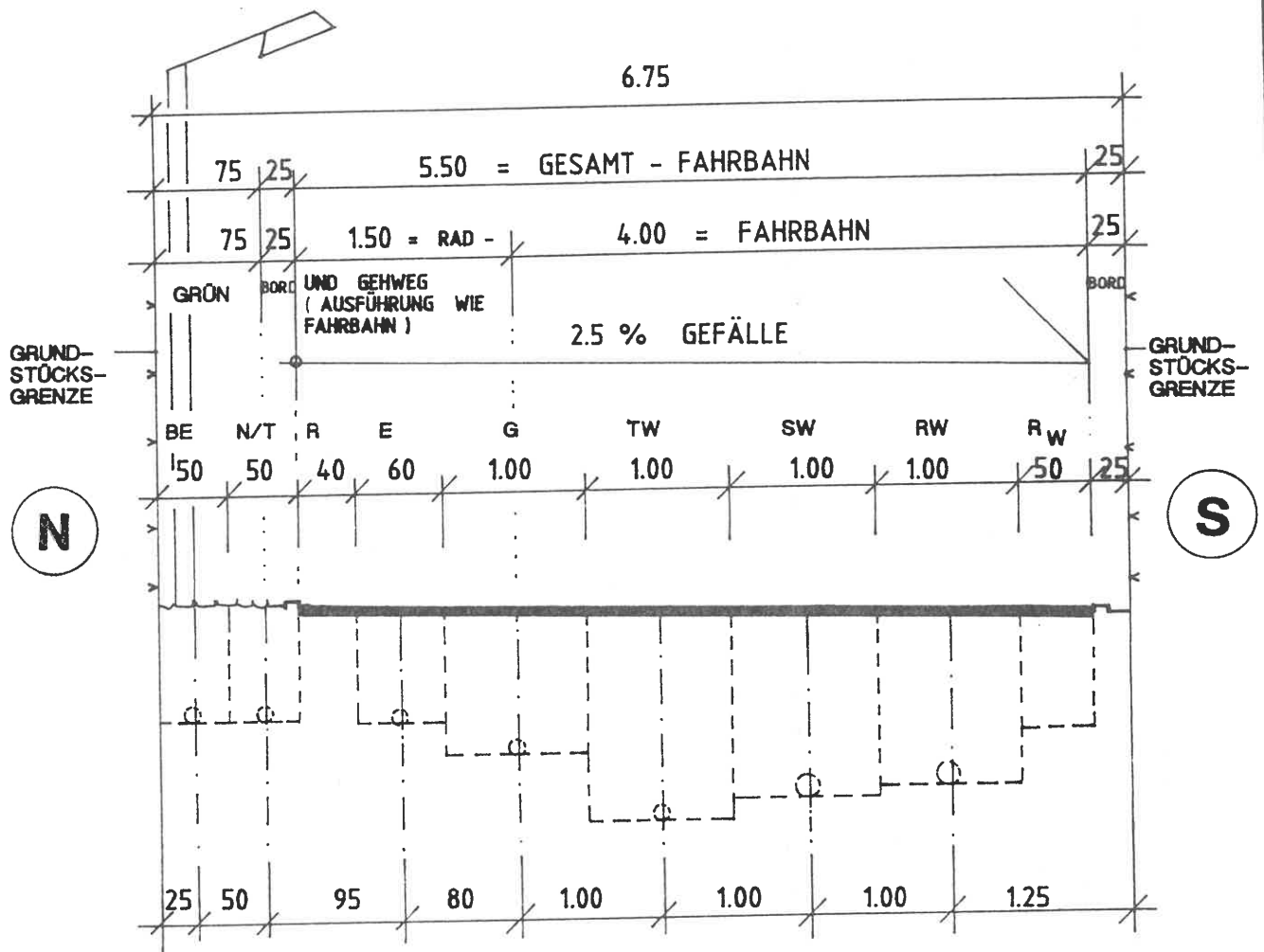
### **5.9 Kosten**

Kostenschätzung Eine Kostenschätzung für die Erschließung liegt beim Vorhabenträger als  
Arbeitsmaterial vor.  
Im GOP werden für die grünordnerischen Maßnahmen einschl. Aufwendungen  
auf den planexternen Kompensationsflächen insgesamt 15.500 DM ausgewiesen .

### **Anlage :**

- 1. Regelprofil der Planstraßen

# LEITUNGSQUERPROFIL - PLANSTRASSE A



## LEGENDE

BE	-	BELEUCHTUNG
N / T	-	NACHRICHTEN / TELEKOM
R	-	RESERVE
E	-	ELEKTROVERSORGUNG
G	-	GASVERSORGUNG
TW	-	TRINKWASSER
SW	-	SCHMUTZWASSER
RW	-	REGENWASSER
R <sub>w</sub>	-	STRASSENEINLÄUFE

TIEFENLAGEN DER LEITUNGEN  
 WURDEN OHNE MASS-STAB  
 DARGESTELLT !

DATUM            OKTOBER 2000	ANTRAGSTELLER    AMTSFREIE GEMEINDE KOLKWITZ BERLINER STRASSE 19    03099 KOLKWITZ	MASS-STAB LM 1 : 50 HM o. M.
BEARBEITER <i>Schiel</i>	OBJEKT <b>WOHNBEBAUUNG</b> <b>„ ALTE GÄRTNEREI ”</b> <b>IM ORTSTEIL EICHOW</b>	BL-GR. 30 x 21
GEZEICHNET        SCHIEL		BL-NR.
ZUL-NR.            10682/94	ZEICHNUNG <b>LEITUNGSQUERPROFIL</b>  <b>DER PLANSTRASSE A</b>	
BAU-INGENIEURBÜRO CHRISTEL SCHIEL SCHUMANNSTRASSE 14 03099 KOLKWITZ T.            03 55 - 28 71 46 F.            03 55 - 28 85 907		