

Bebauungsplan „Koselmühle“ im Ortsteil Glinzig
Begründung
November 2005 (Satzung)

Bebauungsplan „Koselmühle“ im Ortsteil Glinzig

B e g r ü n d u n g

Fassung November 2005 (Satzungsbeschluß)

Plangeber **Gemeinde Kolkwitz
Berliner Str. 19
03099 Kolkwitz**

Maßnahmeträger **Karin Noack ,Zur Koselmühle 67 ,03099 Kolkwitz-Glinzig**

Auftragnehmer **Bebauungsplanentwurf
Bau-Ingenieurbüro
Christel Schiel
Schumannstr. 14
03099 Kolkwitz**

**Grünordnerischer Fachbeitrag (Schutzgebiete/Eingriff /Ausgleich /Landschaftsbild)
Dipl.Ing. Karlheinz Reiche
Garten- und Landschaftsarchitekt
Elisabeth-Wolf-Str. 61
03042 Cottbus**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Erforderlichkeit / Anlaß / Ziel	3
1.2 Planungsgrundlagen :Rechtsgrundlagen /Rechtswirkungen /Verfahren	4
2. Rahmenbedingungen	5
2.1 Regionale Bedingungen / Planungsrahmen	5
2.2 Zustandserfassung	7
2.2.1 Nutzungsstrukturen	7
2.2.2 Verkehr / Stadttechnik	8
2.2.3 Topografie / Boden / Gewässer / Grundwasser	9
2.2.4 Klima / Umwelt	10
2.2.5 Lebensgemeinschaften	10
2.2.6 Sonstiges	11
3. Städtebauliches Leitbild / Auswirkungen	11
3.1 Leitbild	11
3.1.1 Konzept Verkehr / Stadttechnik	12
3.1.2 Nutzungskonzept	12
3.1.3 Räumliches Konzept / Orts- und Landschaftsbild	13
3.2 Umwelt-und Naturschutz /grünordnerischer Fachbeitrag /Schutzgüter / Umweltbericht	14
4. Rechtsverbindliche Festsetzungen	16
4.1 Geltungsbereich	16
4.2 Grundgestaltung und Erschließung	17
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	18
4.2.3 Verkehrliche Erschließung	19
4.3 Nebenplanungsgegenstände	20
4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
4.5 Grünordnerische Festsetzungen	21
4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	23
5. Auswirkungen der Planung	23
6. Durchführung und weiterführende Maßnahmen	23
7. Zusammenfassung	24
8. Anlagen :	
1. Verfahrensstand	25
2. Geltungsbereich N + FFH <i>Koselmühlenfließ</i>	26
3. Darstellung des Bergwerksfeldes Illmersdorf-Ost/-West (31050)	27
4. Grünordnerischer Fachbeitrag „Eingriff / Ausgleich /Landschaftsbild (46 Seiten und 2 Anlagen)	

1. Allgemeines

1.1 Erforderlichkeit / Anlaß / Ziel

Erforderlichkeit Die Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne aufzustellen ,sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten *städtebaulichen* Entwicklung erforderlich ist .

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB ,die baulich entwickelt bzw. in ihrem baulichen Bestand gesichert werden soll .

Die vorgesehene bauliche Entwicklung erfüllt nicht die Anforderungen des § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB – im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz sind in diesem Bereich keine Bauflächen ausgewiesen .

Darüber hinaus sind durch das unmittelbare Angrenzen des Plangebietes an das Naturschutzgebiet und gleichzeitig Fauna-Flora-Habitat *Koselmühlenfließ* besondere öffentliche Belange berührt .

Es ist nachzuweisen ,dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden ,der Bodenschutz garantiert und die natürliche Eigenart der Landschaft sowie ihr Erholungswert nicht beeinträchtigt werden .Die Verträglichkeit beider Nutzungen ist nachzuweisen .

Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden .Daneben soll der Bebauungsplan durch konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung Baurecht für solche Nutzungen schaffen , die den traditionellen Erholungsstandort in seinem Bestand nachhaltig sichern .

Entwicklungsziele sowie die Lösung von möglichen Konflikten können dabei am besten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ,d.h. durch eine Baurecht schaffende Satzung gesichert werden .

Anlaß Anlaß für das Bebauungsplanverfahren ist das Interesse der Maßnahmeträgerin ,die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücksflächen im Sinne des § 6 BauNVO zu einem Mischgebiet MI zu entwickeln ,darin die Weiterführung der seit Jahrzehnten weit über die Gemeindegrenzen bekannten und beliebten Ausflugsgaststätte „Koselmühle“ auch in den nächsten Generationen als Familienbetrieb zu sichern und insbesondere für erforderlichen zusätzlichen Wohnraum (Einfamilienhaus) die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zu schaffen .
Die Maßnahmeträgerin hat sich gegenüber der Gemeinde Kolkwitz bereit erklärt ,

- die für ein Bebauungsplanverfahren und die für eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendigen Unterlagen erarbeiten zu lassen ,
- das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 3 BauGB zu erfüllen ,
- die notwendigen Unterlagen der Gemeinde Kolkwitz für die erforderlichen Beschlussfassungen bereitzustellen ,
- die erforderlichen Nebenanlagen herstellen zu lassen .

Details zur Durchführung der Planung sowie deren Finanzierung sollen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Maßnahmeträgerin geregelt werden .

Ziel Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit dem Ziel , den Nachweis zu erbringen ,dass die mit der beabsichtigten Entwicklung verbundene Nutzungsfestsetzung des Plangebietes (räumlicher Geltungsbereich) den Anforderungen der §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB umfassend Rechnung trägt und Baurecht für die beabsichtigte Errichtung eines weiteren Wohnhauses und deren gesicherte Erschließung zu schaffen .Detaillierte Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzungen verbindlich regeln und eine konfliktfreie geordnete städtebauliche Entwicklung sichern .Die Belange des Naturschutzes sollen aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Plangebietes an die Schutzgebiete :Naturschutzgebiet Koselmühlenfließ (im Verfahren) und Fauna-Flora-Habitat (gemeldet) besonders geprüft werden .

- 1.2 Planungsgrundlagen :Rechtsgrundlagen /Rechtswirkungen / Verfahren**
- Rechtsgrundlagen - Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) ,zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. 01.1990 (BGBl. Teil I S. 132 ,zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I ,1991 S. 58 , BGBl. Teil III ,213-1-6)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg I, S. 210) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2005 (GVBl. Teil I ,S. 242)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2004 (GVBl. I S. 350)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 08.12.2004 (GVBl. Nr. 5 vom 14.02.2005 S. 50) ,
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2005 (GVBl. I S.218)
- Verordnungen - Entwurf der Verordnung über das Naturschutzgebiet (N) „Koselmühlenfließ“ (Stand Auslegung August 2003) ,verordnet vom Ministerium für Landwirtschaft , Umweltschutz und Raumordnung Bbg
- Umsetzung der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RIL) „DE 4251-302“ (Landes-Nr. 229) des Landes Brandenburg (Stand April 2000) ,gemeldet vom Ministerium für Landwirtschaft , Umweltschutz und Raumordnung Bbg mit Kabinettsbeschluss der Landesregierung vom 09.09.und vom 16.12.2003)
- Flächennutzungsplan - Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz ,in Kraft getreten am 24.02.2001
- Kartengrundlage Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes vom 20.12.2004 angefertigt .Der amtliche Lageplan genügt den Anforderungen der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) .
- Rechtswirkungen Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für ein begrenztes Gebiet der Gemeinde und schafft als gemeindliche Satzung geltendes Recht für seinen Geltungsbereich .
Auf der Grundlage eines Leitbildes ,welches die beabsichtigte städtebauliche Ordnung beschreibt ,wird er erarbeitet und in ein dafür vorgeschriebenes demokratisches Verfahren gebracht .Die bekannten ,ermittelten und im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange werden untereinander und gegeneinander abgewogen .Ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ist zulässig ,wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen .Der B-Plan ist kein Fachplan .Er klärt z.B. nicht Details zur stadtechnischen Erschließung ,zur Verkehrs- oder Freiflächenplanung .
Technische Einzelheiten spielen nur insoweit eine Rolle ,wie sie Auswirkungen auf gesetzlich vorgeschriebene Planinhalte haben .
Es dürfen nur die in § 9 BauGB aufgeführten Inhalte geregelt werden .Daneben können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich und auf Landesrecht beruhende Regelungen ,wie örtliche Bauvorschriften ,als Festsetzungen übernommen werden .Der B-Plan darf die Baufreiheit nur im notwendigem Maß einschränken . Er ist nach § 9 Abs. 8 BauGB zu begründen .

Als Bestandteil der Plansatzung ist gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten .

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise ,wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften ,in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde .

Planungshoheit der Gemeinde Die Planungshoheit vermittelt der Gemeinde das Recht ,ihre städtebauliche Ordnung und Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gemeindegebiet selbst zu steuern und zu gestalten.In Ausübung ihrer Planungshoheit kann die Gemeinde auf förmliche Planungsinstrumente ,wie den Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitenden und den Bebauungsplan (B-Plan) als verbindlichen Bauleitplan,zurückgreifen . B-Pläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem FNP zu entwickeln . Da im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Kolkwitz das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und somit nicht als Baufläche ausgewiesen ist ,muß zur Erzielung der Genehmigungsfähigkeit des B-Planes der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden .

Verfahren Der aktuelle Verfahrensstand ist in der Anlage 1 der Begründung dargestellt .

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionale Bedingungen /Planungsrahmen

Raumordnung/ Regional- und Landesplanung B-Pläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen .

Die Gemeinde Kolkwitz liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration nach §§ 3 und 7 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) im äußeren Entwicklungsraum des Landes Bbg und ist gemäß Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz-Spreewald (veröffentlicht im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 22 /1997 S. 456) als Kleinzentrum eingestuft worden .

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 des Bbg Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG) i.V.m. § 31 Abs. 3 LEPro ist der Tourismus unter der Beachtung des Natur- und Landschaftsschutzes in allen Teilen zu fördern . Für Erholung und Tourismus ist eine große Vielfalt an Angeboten in der freien Landschaft und in den Städten und Dörfern zu entwickeln und für die Bevölkerung nutzbar zu machen .

Siedlungsentwicklung Der bauliche Bestand der Ausflugsgaststätte „Koselmühle“ ist als Splittersiedlung im Außenbereich zu betrachten und befindet sich in einem sensiblen Landschaftsraum . Nach Ziel Z 1.1.4 LEP GR sind Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden und einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. § 15 Abs. 2 LEPro).Unter diesen Gesichtspunkten werden zu der in der Planungsanzeige dargestellten Anordnung des geplanten neuen Wohnhauses im südlichen Bereich seitens der Abt. GL 7 raumordnerische Bedenken geltend gemacht .Mit dieser baulichen Inanspruchnahme würde einer Siedlungsflächenentwicklung in den freien Landschaftsraum Vorschub geleistet werden und somit die geordnete städtebauliche Entwicklung in Frage gestellt werden . In Abwägung dieser auch vom LK SPN geäußerten Bedenken wurde die geplante bauliche Entwicklung im wesentlichen straßenbegleitend auf der Ostseite des Plangebietes neu eingeordnet .

Schutzausweisungen -Naturschutzgebiet (N) Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Koselmühlensfließ“ . Auf der Grundlage des § 21 i.V.m. § 19 Abs. 1 und 2 BbgNatSchG wurde das Naturschutzgebiet (N) verordnet . Der Entwurf der Verordnung hat dazu vom 07.07. bis 29.08.2003 öffentlich ausgelegt .

Bebauungsplan „Koselmühle“ im Ortsteil Glinzig
Begründung
November 2005 (Satzung)

Fauna- Flora- Die Einstufung des N *Koselmühlenfließ* als FFH-Gebiet (Landes-Nr. 229) erfolgte
Habitat (FFH) gemäß Beschluß der Landesregierung vom 21.03.2000 zur Umsetzung der RIL
DE 4251-302 92/43/EWG (gemeldete Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung der Tranche 2
und Bestätigung durch Kabinettsbeschuß vom 09.09./16.12.2003. Der Schutzzweck
beider Gebietseinstufungen besteht in der Erhaltung oder Entwicklung der natürlichen
Lebensräume des Anhangs I der FFH-RIL und wildlebenden Tier- und Pflanzenarten
von gemeinschaftlichen Interesse nach Anhang II der FFH-RIL .
Der Verlauf des N- und des FFH-Gebietes ist im zur Planung angrenzenden Bereich
im wesentlichen deckungsgleich und in der Anlage 2 der Begründung dargestellt .
In der Plansatzung wird im Textteil unter Pkt. 5.1 Nachrichtliche Übernahmen/
Hinweise auf die Grenzen der Schutzausweisungen ebenfalls hingewiesen .

Bergwerksfeld In den Geltungsbereich reicht das Bergwerksfeld „Illmersdorf-Ost/-West“ (31-0150)
„Illmersdorf- hinein .
Ost/-West“ Für dieses Bergwerksfeld wurde 1992 der Treuhandanstalt Berlin Bergwerks-
eigentum gemäß § 9 Bundesberggesetz (BBergG) zur Aufsuchung und Gewinnung
von Braunkohle gemäß Einigungsvertrag bestätigt .Die BVVG Bodenverwertungs-
und -verwaltungs GmbH Berlin ist gemäß Verleihungsurkunde –Nr. 321/90/939 als
Bergbauberechtigungsinhaberin für dieses Bergwerkseigentum eingetragen .
Derzeit gibt es gemäß der Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau ,Geologie
und Rohstoffe Bbg vom 21.12.2004/26.05.2005 keine Planungsabsichten zur
bergbaulichen Inanspruchnahme dieses Bergfeldes .
Der Geltungsbereich der Planung liegt vollständig im Beeinflussungsbereich der
bergbaubedingten Grundwasserabsenkung .In der Anlage 3 der Begründung sind die
Grenze des Bergwerksfeldes und die Grenzlinie der Grundwasserabsenkung (GWA)
im 2-m-Bereich ,südlich der Koselmühle liegend ,dargestellt. In der Planzeichnung
wird im Textteil unter Pkt. 5.2 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise auf die Lage
des Bergwerksfeldes und die 2 m –GWA hingewiesen .
Der Geltungsbereich liegt jedoch lt. Stellungnahme der LMBV außerhalb eines Bau-
beschränkungsgebietes und Geltungsbereiches eines Abschlussbetriebsplanes dieses
Unternehmens .Die LMBV und die Vattenfall Europe Mining AG haben gemäß
Stellungnahmen keine Planungsabsichten im B-Plangebiet . Eigentum der LMBV und
der Vattenfall Europe Mining AG werden durch die Planung nicht berührt ;berg-
männische Grubenbaue und/oder Altbergbau ;betriebsnotwendige Kabel und
Leitungen der LMBV sind nicht vorhanden .

Kampfmittel In der Kampfmittelbelastungskarte Stadt Cottbus/Landkreis Spree-Neiße sind keine
Kampfmittelverdachtsflächen eingetragen .Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbe-
scheinigung ist gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum
Vorentwurf und zur 8. Änderung des FNP nicht erforderlich .

Altlasten Im Altlastenkataster sind gemäß § 37 Bbg. Abfallgesetz keine Altlasten ,Altlast-
verdachtsflächen oder schädigende Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 4,5 oder
6 Bundesbodenschutzgesetz(BBodSchG ,BGBl. Teil I ,S. 502) vom 17.03.1998
eingetragen .

Denkmalschutz Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Bodendenkmale und Baudenkmale
bekannt .

Übergeordnete Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land,Bund) ,die das Plange-
Fachplanungen biet berühren ,sind außer den vorgenannten Schutzgebietsvorgaben einschl. bergbau-
licher Belange nicht bekannt.

Bestehende und Es gibt keine laufenden oder andere bestehende Planungen der Gemeinde ,die zu
laufende Planun- beachten sind . Interessen der Nachbargemeinden werden durch die Planungsab-
gen der Gemeinde sicht nicht berührt .

2.2 Zustandserfassung

2.2.1 Nutzungsstrukturen

- Plangebiet** Das Plangebiet wird im wesentlichen durch eine intensiv genutzte Hofstelle auf dem heutigen Flurstück 94 als Ausflugsgaststätte geprägt. Aus der Stellung der Haupt- und Nebengebäude kann die klassische Form eines 3-Seitenhofes abgeleitet werden. Diese Gebäude haben in der Regel symmetrische Satteldächer. Durch Umbauten hat das Gaststätten- und Wohngebäude auf der Ostseite eine asymmetrische Dachform. Das direkt am Koselmühlenfließ stehende weitere Gaststättengebäude mit seinem Satteldach wurde durch eine Terrassenüberdachung ebenfalls asymmetrisch erweitert. Die den Ausflugsgaststätten-Standort prägenden Gebäude stehen auf einer Insel, die durch das Koselmühlenfließ und dessen östlichen Arbeits- bzw. Umleitungsgraben LC 210, beides Gewässer II. Ordnung, gebildet wird. Dieser Graben ist im Zeitraum 1968-69 teilweise unterirdisch verlegt worden. Die Rohrnennweiten betragen 600 bis 800 mm. Im Rahmen der Baugenehmigung zum Umbau der vorhandenen Gaststätte mit Ausbau einer Wohnung im Dachgeschoß wurde dieser Gebäudeteil in unmittelbarer Nähe der Verrohrung errichtet. Historisch lässt sich der Mühlenstandort mit seiner Mahlmühle auf das Jahr 1635 zurückführen. Aufgrund der ehemaligen Mühlennutzung stehen die Gebäude in unmittelbarer Ufernähe. Südlich und östlich der Gebäude sind Hausgärten und Flächen zur Kleintierhaltung sowie Funktionsflächen (Brennholzlagerplatz für die Scheitholzkesselanlage, Flächen für den ruhenden Verkehr) angeordnet. Nördlich dieses Weges befindet sich ein Kaffeegarten mit überdachten Terrassenplatz. In Verlängerung der Gemeindestraße *Zur Koselmühle* führt der Radfernwanderweg Glinzig-Wiesendorf über das Grundstück (Plangebiet). Nördlich der Gemeindestraße wurden ein Parkplatz für den Besucherverkehr angelegt und eine standortbezogene Kleinkläranlage in der nördlichen Wiesenaue errichtet. Gegenüberliegend zum Gaststättengebäude befinden sich unter den Bäumen nicht überdachte Fahrradabsteller. Im nordwestlichen Bereich befinden sich eine Streuobstwiese und im südlichen Bereich (zwischen Koselmühlenfließ und Umleitungsgraben) eine Feuchtwiese/Feuchtwiese, die gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind. Der bauliche Bestand und die Funktionsflächen können als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet werden.
- Umfeld** Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Rand des Ortsteiles Glinzig und somit an der Verwaltungsgrenze der Gemeinde Kolkwitz, angrenzend an das Amt Drebkau. Im direkten Umfeld gibt es bis auf das Wohnanwesen Zur Koselmühle 68 keine weiteren Bebauungen – das nächstgelegene Grundstück befindet sich Richtung Glinzig in ca. 400 m Entfernung.
- Landschaftsbild** Das Plangebiet liegt in der Niederung des sommerkühlen und nährstoffarmen Tieflandbaches Koselmühlenfließ, der in seinem naturnahen Verlauf weitestgehend erhalten geblieben ist. Nur im Bereich der Hofstelle Koselmühle wurden Uferreinigungen und –bebauungen einschließlich der Errichtung einer Staustufe vorgenommen. Die Uferbereiche sind mit wertvollen Buchengehölzen bestanden. Nach Norden und Osten weitet sich die Wiesenniederung auf und geht in eine Kiefernwaldbestockung über. Westlich des Koselmühlenfließes wiederholt sich das Landschaftsbild mit der Wiesenniederung und Kiefern- und Laubwaldbestockung.

Maß der Nutzung Aufgrund der dezentralen Lage zum Ortsteil Glinzig hat das Plangebiet seine eigene, aufgrund der seit Jahrhunderten wirtschaftlichen Nutzung entstandene städtebauliche Prägung ,die sich als 3-Seitenhof und Gebäuden mit Satteldachform und Gebäudehöhen bis zu 8,5 m entwickelt bzw. erhalten hat.

Versorgung Die materielle Versorgung ist aufgrund der räumlichen dezentralen Lage nicht gegeben .
Sie ist aber für das weitere Planverfahren nicht entscheidend ,da aufgrund der wirtschaftlichen Nutzung als Gaststätte und Führung als Familienbetrieb eine Grundversorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs gesichert ist .

2.2.2 Verkehr /Stadttechnik

Verkehr Das Plangebiet hat Anschluß an die Gemeindestraße *Zur Koselmühle* . Diese Straße hat eine Bitumenbefestigung in einer durchschnittlichen Breite von 3,5 m .Der Begegnungsverkehr ist unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme auf den beidseitigen sandgeschlämmten Schotterstreifen möglich .In den Waldlagen weist die Bitumendecke Schäden durch Unterwurzeln bzw. Aufwerfungen auf .
Eine grundlegende Sanierung ist vorerst nicht erforderlich und auch seitens der Gemeinde nicht vorgesehen .Die Verkehrsbelastung ist sehr gering ,da die Gemeindestraße für KFZ keine Durchgangsfunktion hat .Ein Anstieg ist nach Umsetzung der Bauleitplanung auch nicht zu erwarten .
Die Gemeindestraße ist jedoch Teil des überörtlichen Radfernwanderweges Kolkwitz-Glinzig-Wiesendorf und wird gern in Anspruch genommen .
Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist nur indirekt gesichert (Linie 39) .Die zum Plangebiet nächstgelegene Haltestelle befindet sich ca. 1.500 m nördlich im Kreuzungspunkt Kastanienallee/Zur Koselmühle entfernt .

Stadttechnik Das Plangebiet ist durch Anbindung an und in der Gemeindestraße befindliche Versorgungsleitungen bedarfsgerecht erschlossen .Zu beachten ist hier jedoch ,dass die Versorgungsleitungen durch das Plangebiet zum südlich gelegenen Flurstück 52-2 (Zur Koselmühle 68) weitergeführt werden . Für alle 3 Leitungen sind bisher im Grundbuch des dienenden Flurstückes 94 keine Leitungsrechte zugunsten des Flurstückes 52-2 eingetragen .Gleiches gilt für die Eintragung persönlich beschränkter Dienstbarkeiten zugunsten der Versorgungsunternehmen und des Landkreises Spree-Neiße. Weiterhin wird festgestellt ,dass somit aufgrund des Anschlusses nur eines weiteren Grundstückes keine Hauptversorgungsleitungen vorliegen und somit eine Darstellung gemäß Nr. 8 BauNVO in der Planzeichnung wie auch in der Planzeichenerklärung nicht festgesetzt werden muß .(s. auch Bröll/Dölker/Jäde – Das neue BauGB-eine praxisbezogene Darstellung des öffentlichen Baurechts ,Teil 4 K. 4.5.3)

Trinkwasser Ostseitig der Gemeindestraße liegt eine Trinkwasserleitung DN 100 GG .Die Trinkwasserversorgung ist gemäß Stellungnahme des Versorgungsunternehmens gesichert. Da der Anschlusspunkt der Wasserzähler für die Grundstücke Zur Koselmühle 67 und 68 lt. dieser Stellungnahme im Plangebiet liegt ,jedoch die nachgelagerten Leitungen zu den Gebäuden Bestandteil der Kundenanlagen sind ,muß zwischen den Eigentümern beider Grundstücke die grundbuchliche Sicherung der zum Grundstück 68 weiterführenden TW-Leitung durch die Gewährung des Leitungsrechtes notariell geregelt werden .Gegenüber der Vorentwurfsfassung wird das Baufenster des Baufeldes 2 im nordwestlichen Bereich so abgeschrägt ,dass die Eintragung der Fläche für das Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstück 52-2 in der Planzeichnung möglich ist .

Elektro Über eine 0,4 KV-Elt-Freileitung ,die die Gemeindestraße im östlichen Bereich des Plangebietes quert ,wird der Standort der Koselmühle einschl. Grundstück Zur Koselmühle 68 stabil versorgt .Die Weiterführung im Plangebiet erfolgt mittels Erdkabel , wovon die Leitungslage für die Koselmühle selbst exakt eingemessen ist , das zum Grundstück 68 führende Erdkabel in seiner Lage nicht exakt bestimmt ist .

- Auch hier ist die Eintragung einer Fläche für das Leitungsrecht in die Planzeichnung und die notarielle Regelung zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 52-2 zu regeln .
- Telekommunikation* Südlich der Gemeindestraße führt eine Telekommunikationsleitung in das Plangebiet. Da die zum Grundstück Zur Koselmühle 68 weiterführende Leitung das Baufenster des Baufeldes 2 quert , ist eine Umverlegung erforderlich .Die Neuführung mit der Fläche für das Leitungsrecht wie auch der teilweise Rückbau werden in die Planzeichnung eingetragen .
- Abwasser* Der Standort ist abwasserseitig nicht an die zentrale Kanalisation Glinzig angeschlossen – im nördlichen Plangebiet ist bereits eine vollbiologisch arbeitende Kleinkläranlage 1994 gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis Reg.-Nr. 03-603-005-94 errichtet worden . Dieser Anlage ist ein Fettabscheider ,der sich in Küchennähe befindet ,vorgeschaltet .
Der Umfang der Gewässerbenutzung beträgt ca. 3,15 m³/d (entspricht ca. 21 EGW Einwohnergleichwerten).
Gemäß der Stellungnahme der LWG zum Vorentwurf ist das Grundstück Zur Koselmühle 67 entsprechend des geltenden Abwasserbeseitigungskonzeptes weiterhin vom Anschluß- und Benutzungszwang für die öffentliche Schmutzwasseranlage befreit – eine zentrale schmutzwasserseitige Erschließung des B-Planbereiches erfolgt nicht .
Das Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger Flächen wird vor Ort versickert . Ein Regenwassernetz wird von der LWG nicht geplant oder betrieben. Löschwasser für den Grundschutz ist gemäß LWG-Stellungnahme aus dem Trinkwassernetz nicht verfügbar .
Eine Löschwasserentnahme aus dem Koselmühlenfließ ist nur bei gesicherter Wasserführung bedingt möglich .In Absprache mit dem gemeindlichen Ordnungsamt wird jedoch auf die Errichtung eines Flachspiegelbrunnen mit einer gesicherten Löschwassermenge von 48 m³/h und 2 h Vorhaltezeit aufgrund der nur bedingten Zufahrtsmöglichkeit für Löschfahrzeuge zum Koselmühlenfließ orientiert .
Wertstoffe und Hausmüll sowie Glas werden durch Entsorgungsunternehmen satzungsgemäß abgefahren .
Nach vorliegenden Aussagen werden zentrale Einrichtungen für die stadttechnische Ver- und Entsorgung im Plangebiet ,wie z.B. Pump- oder Trafostationen ,nicht notwendig .
Gemäß Stellungnahme des Polizeipräsidiums Frankfurt/O befinden sich keine polizei-eigenen Kabel im Territorium .

2.2.3 Topografie / Boden / Gewässer / Grundwasser

- Topografie* Das Plangebiet befindet sich ,in diesem Bereich inselartig ausgebildet ,am Nordrand des Niederlausitzer Grenzwalles.Es ist sehr eben und hat eine durchschnittliche Höhe von ca. 68 m ü NHN .
Das angrenzende Koselmühlenfließ hatte zum Stichtag 16.12.2004 vor der Staustufe eine Wasserhöhe von 67.4 m ü NHN und unterwasserseitig eine abfließende Höhe von 66.4 m ü NHN .
- Boden* Eine Baugrunduntersuchung liegt nicht vor .
Entsprechend der eiszeitlichen Entstehung als Erosionsbecken kann eingeschätzt werden ,dass sich entlang des Koselmühlenfließes ein schmaler Streifen als Holozän der Niederung mit oberflächlich anstehenden Torf , Moorerde ,humosen Sand und oder Auenlehm erstreckt .Bei der Gründung des Gaststättenanbaus mussten auf Grund dieser Verschiebungen die Fundamente sehr tief gegründet werden . Bei den Vegetationsflächen ist eine 30 bis 40 cm dicke Mutterbodenaufgabe vorhanden.
Für die geplante Baumaßnahme Wohnhausneubau wird dringend die Anfertigung eines Baugrundgutachtens empfohlen .

- Gewässer** Gemäß § 6 Nr. 2 des Entwurfes der Verordnung zum N *Koselmühlenfließ* soll in Abhängigkeit von der jeweiligen bergbaulichen Beeinflussung eine Mindestabflußmenge im Fließ garantiert werden . Die Wasserführung des Koselmühlenfließes und somit die Grundwasserstände werden nicht nur durch die im Einzugsgebiet fallenden Niederschläge bestimmt ,sondern vor allem durch bergbauliche Maßnahmen . Die gemäß § 87 Abs. 1 BbgWG geforderten ,in einer Breite von 5 m von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Unterhaltungstreifen werden aufgrund der vorliegenden Bebauung weder am Koselmühlenfließ noch am Graben LC 210 ,insbesondere bei dem verrohrten Abschnitt ,nicht beidseitig gewährt . Die Beräumung bzw. Unterhaltung ist aber von einer Uferseite gegeben .
- Grundwasser** Das Plangebiet liegt im Bereich der bergbaulichen Grundwasserbeeinflussung und ist damit vom Grundwasserwiederanstieg durch die Flutung des ehemaligen Tagebau Gräbendorf betroffen .
Lt . Aussage der LMBV mbH liegt der derzeitige ,mittlere Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter bei ca. + 65 m NN .Meteorologisch bedingte Schwankungen von ca.± 0,5 m sowie die Bildung von schwebenden Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu beachten .
Lt. Stellungnahme der Vattenfall Europe Mining AG wird das Grundwasser durch bergbauliche Entwässerungsanlagen beeinflusst .
Zur Vermeidung von Bergschäden ist gemäß § 111 Bundesberggesetz (BBergG) im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen diese mögliche Grundwasserabsenkung bei der Ausbildung von baulichen Anlagen in den Fachplanungen zu beachten .

2.2.4 Klima /Umwelt

- Klima** Das Klima im Plangebiet weist keine Besonderheiten auf . Es herrscht ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 570-690 mm .Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West . Durch den intensiven Gehölzbestand am Koselmühlenfließ und im Umfeld werden die extremen klimatischen Einflüsse gemildert .
- Luft** Das Plangebiet ist Teil des Kaltluftentstehungsgebietes in der Koselmühlenfließ-Niederung .Die Gehölzstrukturen fördern die Frischluftbildung .
- Immissionen** Das Plangebiet wird weder durch Lärm noch durch Geruchsmissionen sowie Erschütterungen belastet . Der Abstand zu der in der Gemarkung Glinzig gelegenen Autobahn A 13 beträgt ca. 1,2 km und ist somit unbedenklich.

2.2.5 Lebensgemeinschaften

- Plangebiet und Umfeld sind aufgrund der anteiligen Bau- und Funktionsflächen (Kaffeegarten ,Parkplatz ,Brennholzlagerung ,Flächen des ruhenden Verkehrs) sowie Weideflächen und Grünflächen (Gärten) anthropogen stark beeinflusst und somit artenarm .
- Biotopbestand** Im Plangebiet wurden folgende Biotope erfasst (Grundlage Biotopkartierung Bbg) .
Hauptbiotop: 01112 –schnellfließende Bäche und kleine Flüsse ,naturnah beschattet (FBB)
Begleitbiotope: 01111-schnellfließende Bäche und kleine Flüsse ,naturnah unbeschattet (FBU)
05101-Großseggenwiesen (Streuwiesen) (GFS)
05103-reiche Feuchtwiese (GFR)
05141-Hochstaudenfluren feuchter und nasser Standorte (GSF)
08110-Erlen-Eschen-Wälder (WE)
07110-Feldgehölze (BF)
07150-alte Solitärgehölze und Baumgruppen (BE)
071321/2- Laubgehölze ,Feldgehölze ,geschlossen und lückig, überwiegend heimische Gehölze ,von Bäumen überschirmt (BHBH) ,BHBL) ,
08103-Erlenbruchwälder ,Erlenwälder (WMA)
07101-Weidengebüsche nasser Standorte (BLF)
07102-Laubgebüsche frischer Standorte (BLM)

Gemäß der nach DINTER ,P. in den Grenzen des NSG Koselmühlenfließ und den Ortsteilen Kolkwitz und Glinzig erfolgten faunistischen und floristischen Kartierung sind anzutreffen :

Vögel : Eisvogel ,Graureiher , Waldkauz ,Neuntöter ,Waldohreule , Weißstorch ,Eichelhäher , Fasan , Habicht ,Sperber ,Elster ,Kleiber ,Grünfink ,Buchfink ,Stockente.

Säugetiere : Fischotter ,Biber ,

Lurche : Grasfrosch , Waldeidechse .

Libellen : Gebänderte Prachtlibelle ,Blaufügelprachtlibelle ,gemeine Heidelibelle , Frühe Adonislibelle

Fische : Aal , Plötze ,Ukelei ,Stichling ,Forelle , Flussbarsch,

Krebse /Muschel, Schnecken : Bachflohkrebs ,Flussedelkrebs ,Häubchenmuschel ,Erbsenmuschel , Gemeine Tellerschnecke , Gemeine Schlammschnecke

Flora

Gehölze : Schwarzerle ,Birke ,Rotbuche , Schwarzpappel , Espe ,Roskastanie ,Weiden (Silber- , Bruch- ,Trauer-) ,Traubenkirsche , Weißdorn ,Esche ,Eiche (Stiel- ,Rot-,Sumpf-) , Wildbirne ,Kratzbeere ,Brombeere , Hopfen ,Flieder , Besen-Ginster ,

Gräser ,Kräuter : Wald-Simse ,Gelbe Schwertlilie , Sumpf-Weidenröschen ,Wiesen-Schaumkraut , Kuckucks-Lichtnelke , Sumpfdotterblume ,Wasserschwaden , Wasserpest , Froschlöffel ,Rohrkolben ,Segge(Ufer- ,Sumpf-) ,Hoher/Flussampfer , Knäuel-Binse , Gemeine Braunelle ,Kriechender Günsel ,Heide-Nelke ,

Bewertung Der Biotopbestand im Plangebiet ist aus der Sicht des Naturschutzes ohne wesentliche planerische Relevanz .Als nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind die Streuobstwiese und die Feuchtwiese/Feuchtweide zu beachten und zu erhalten . Im Umfeld des Plangebietes finden sich die für extensiv genutzte Siedlungsflächen typische Lebensgemeinschaften ,insbesondere in Fließnähe , an .

2.2.6 Sonstiges

Eigentums- verhältnisse Das Flurstück 94 ist in Privatbesitz . Die Flurstücke 49 (Wasserfläche) und 50 (Verkehrsfläche) sind gemeindliches Eigentum .

3. Städtebauliches Leitbild / Auswirkungen

Vorbemerkungen Der städtebauliche Entwurf soll im Folgenden erläutert werden .
1. Abwägungsaspekte und Einarbeitungen ,die sich aus der Planungsanzeige und aus der Stellungnahme des LK SPN vom 03.02,2005 zur Erarbeitung des Vorentwurfes ergaben ,werden begründet .

3.1. Leitbild

Entwicklungs- ziele /bauliche Nutzung

- Im Plangebiet sollen der bauliche Bestand der Ausflugsgaststätte und deren Funktionsflächen sowie ein Eigenheim in Form eines einzeln stehenden Gebäudes mit dem Baugebietscharakter **Mischgebiet MI** gesichert werden bzw. entstehen .
- Unter Berücksichtigung der Ortrandslage ,der an die Schutzgebiete (N + FFH) angrenzenden Lage sowie des Landschaftsbildes sollen sich die beabsichtigten Nutzungen und die neue Wohnbebauung sowohl in die vorhandene bauliche Substanz als auch in die Landschaft einfügen .
- Flächen der beiden Schutzgebiete sollen nicht in Anspruch genommen werden .
- Geeignete Festsetzungen zur Bepflanzung von nicht überbaubaren Flächen sollen einen angemessen angepassten Übergang zum verbleibenden Landschaftsraum gewährleisten und damit auch den Belangen des angrenzenden Schutzgebietes umfassend Rechnung tragen .
- Das zwischen dem Koselmühlenfließ und dem Umleitungsgraben liegende geschützte Biotop Feuchtwiese/Feuchtweide ist durch Rückbau und Verlagerung des Hühnerhofes zu erhalten .
- Gebäudeabmaße und –gestaltung der neuen Wohnbebauung sollen sich am Bestand orientieren .

- Neuversiegelungen sollen auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt werden .
- Zur verkehrlichen Erschließung ist der vorhandene Parkplatz auf der Grundlage der gemeindlichen Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für den Besucherkehr weiter auszubauen .
- Die Querung des Grundstückes durch den Radwanderweg ist durch Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung rechtlich zu sichern .
- Der östliche ,teilweise verrohrt liegende Umleitungsgraben LC 210 ist als wasserwirtschaftliche Anlage zu erhalten .

3.1.1 Konzept Verkehr / Stadttechnik

Verkehr -Gemeindestraße	Die in das Flurstück 94 fingerartig eingreifende Gemeindestraße (Flurstück 50) kann ohne weitere Ausbauten für die verkehrliche Erschließung weiter genutzt werden . Die Anbindungen des auszubauenden Parkplatzes und des Erschließungsweges des Standortes Koselmühle bleiben erhalten . Über den auf 25 Stellplätze zu erweiternden Parkplatz ist die Abwasseranlage für Kommunalfahrzeuge ohne zusätzliche Befestigungen zu erreichen. Das zu planende Eigenheim wird zwecks Reduzierung von zu versiegelnden Flächen über den vorhandenen Erschließungsweg mit erschlossen .
-Radfernwan- derweg	Die Weiterführung des Radfernwanderweges nach Westen über das Grundstück bleibt erhalten .Sie wird jedoch durch die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu Gunsten der Allgemeinheit rechtssicher gemacht .Erforderliche Verkehrsbeschilderungen sind nicht Regelungsinhalt dieser Bauleitplanung ,jedoch wesentlich für die Umsetzung der zeichnerischen Festsetzung <i>verkehrsberuhigter Bereich (Fußgänger)</i> .Die Flächeninanspruchnahme für die Querung des Grundstückes wurde durch den Abschluß einer Vereinbarung vom 08.10.1997 zwischen der Grundstückseigentümerin und der Gemeinde Kolkwitz geregelt .Die Eigentümerin erklärte ihr Einverständnis der Flächennutzung im Sinne einer öffentlichen Verkehrsfläche für den Rad- und Fußgängerverkehr und stimmt der Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu .Die öffentliche Nutzung ist gedeckt durch den § 48 i.V.m. § 6 des Bbg Strassengesetzes (BbgStrG) ,in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1999 (GVBl. I S. 218) .Außerhalb dieser Bauleitplanung ist zu prüfen ,ob i.S. der öffentlichen Nutzung und Widmung als öffentliche Verkehrsfläche noch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich ist .
Stadttechnik	Die vorhandenen Leitungssysteme sind außer der Löschwasserbereitstellung aus dem Trinkwassernetz auch für die Errichtung eines weiteren Eigenheimes ausreichend . Die TW-Versorgung des südlich gelegenen Grundstückes Zur Koselmühle 68 ist bei entsprechender Gestaltung des Baufensters des Baufeldes 2 ohne Umverlegung der Leitung gesichert . Das aus dem Plangebiet zum Grundstück 68 führende Erdkabel ist bei weiteren baulichen Veränderungen und Pflanzmaßnahmen zu beachten .Die Maßnahme- fläche MF 1 zum Anpflanzen von Bäumen (Baumgruppen) ist in der Planfassung zur Offenlage entsprechend angepasst worden . Zur Sicherung des Grundschatzes sind gemäß Technischer Regeln ,Arbeitsblatt 405 , des Deutschen Vereins des Gas und Wasserfaches unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung ,der Gefahr der Brandausbreitung für das künftige Mischgebiet ,der Vollgeschoßanzahl ≤ 3 sowie einer feuerbeständigen/feuerhemmenden Bauart und harter Bedachung bei somit kleiner Gefahr der Brandausbreitung 48 m ³ /h Löschwasser aus einem neu zu errichtenden Flachspiegelbrunnen zu sichern .

3.1.2 Nutzungskonzept

Struktur	Das Plangebiet soll in seinem Gebietscharakter Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen ,die das Wohnen nicht wesentlich stören . Bei der gewerblichen Nutzung steht der Erhalt der Schank- und Speisewirtschaft im Vordergrund .
----------	---

Zur Sicherung des Familienbetriebes ist die Errichtung eines weiteren ,jedoch einzeln stehenden Wohnhauses erforderlich .
Die Zuordnung zur vorhandenen 3 –Seitenhofbebauung soll raumverträglich und dem Landschaftsbild angepasst sein .Gegenüber dem zur Planungsanzeige mitgereichten Lageplan wird auf eine bauliche Entwicklung westlich des Koselmühlenfließes verzichtet .
Das neu zu errichtende Eigenheim wird nicht in der südlichen Raumtiefe,sondern im wesentlichen straßenbegleitend östlich zur vorhandenen Hofstellenbebauung neu eingeordnet .
Aus dem gleichberechtigten Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ergibt sich zwecks Vermeidung von Konfliktsituationen die Notwendigkeit der Gliederung in drei Baufelder .
Entsprechend dem vorhandenen Bestand und der Neuschaffung baulicher Anlagen werden Baufenster durch Baugrenzen- und Baulinienfestsetzungen geschaffen .
Die gewählten Baufenstertiefen sind baufeldspezifisch und zur Vermeidung einer landschaftsbildabträglichen Ausuferung begrenzt .Sie sichern die Einordnung der Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO .
Das Baufeld 1 sichert straßenbegleitend Entwicklungsflächen für bauliche Erweiterungen der Ausflugsaststätte .
Es wird eine klare Gliederung der Plangebietsnutzung in den Ausflugsaststättenbereich und in den privaten Bereich (Wohnen) angestrebt.
Die vorhandene Grundstücksstruktur wird durch Ummutzung einzelner Flächen verändert .
Der sensiblen Lage des Plangebietes Rechnung tragend ,sollen die zum freien Landschaftsraum orientierten privaten Bereiche eine angemessene Grüngestaltung erfahren.

Versorgung/
Grünflächen Ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen oder privaten Versorgungseinrichtungen entsteht aufgrund der baulichen Erweiterung für die neuen Bewohner nicht .
Aufgrund des geringen Bevölkerungszuwachses sind innerhalb des Plangebietes auch keine öffentlichen Grünflächen notwendig .Das Spielen für kleine Kinder ist auf den Grundstücken sicherzustellen .Ein separater Spielplatz für die älteren Kinder kann auf Grund des geringen Flächenbedarfes aus dem Zuwachs im Plangebiet nicht begründet werden ,da auch die funktionelle Mindestgröße solcher Anlage unterschritten wird .
Gleiches gilt auch für Kinder über 6 Jahre .
Der Flächenanteil an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) wird bedarfsgerecht erweitert .Der wertvolle Baumbestand am Parkplatz wird durch das Anlegen einer privaten Grünfläche geschützt.

3.1.3 Räumliches Konzept /Orts- und Landschaftsbild

Orts- und
Landschafts-
bild Das Ortsbild wird im Plangebiet teilweise neu gestaltet . Die vorgesehene Wohnbebauung im Baufeld 2 erfolgt im Grunde straßenbegleitend und in Weiterführung der Hofstellenbebauung .
Auch die erforderliche Erweiterung des Parkplatzes auf 25 Stellplätze führt zu einer geringfügigen Veränderung des Landschaftsbildes .
Der Großgrünbestand am Koselmühlenfließ bleibt erhalten und wird den Bereich auch weiterhin prägen .

Bebauung/
Architektur Die Gebäudestellungen zur Straße (Trauf- oder Giebelstellung) ,wie auch die Einordnungen in den Baufenstern, können von der Maßnahmeträgerin frei gewählt werden.
Es wird aber auf eine Erhaltung der historischen 3-Seitenhofbebauung und auf eine Begrenzung der Gebäudehöhen orientiert .
Materialien ,Formen und Farben aller nach außen zeigenden Bauteile , Fassaden , Öffnungen und Dächer sind deshalb so zu wählen ,dass sich die neu entstehenden oder umzubauenden Gebäude harmonisch in die Landschaft einfügen .

3.2 Umwelt- und Naturschutz /Umweltprüfung/grünordnerischer Fachbeitrag/ Schutzgüter/Umweltbericht

Grünordnerischer Aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße und der Errichtung von nur einem Fachbeitrag neuen Wohnhaus genügt für die Umwelt- und Naturschutzbewertung ein grünordnerischer Fachbeitrag *Schutzgebiete/Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild* .(s. Anlage 4 der Begründung).

Die für einen Grünordnungsplan gemäß § 12 BbgNatSchG festgeschriebene Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie die Festsetzung von Ersatzmaßnahmen nach § 14 BbgNatSchG sind auch die Grundlage des Fachbeitrages . Mit der Anlage von Gehölzstreifen ,bestehend aus Sträuchern und einigen Baumgruppen ,ist an der östlichen und südlichen Seite des Geltungsbereiches ein Landschaftsbild mit Durchblicken zu den anschließenden offenen Feldfluren und umgekehrt zu sichern .

Die im Fachbeitrag erarbeiteten grünordnerischen Festsetzungen sowie Darstellungen von Flächen und Maßnahmen des Ausgleichs sind die Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen ;die aufgeführten Pflanzqualitäten können aus B-Planverfahrenstechnischen Gründen jedoch nicht in die grünordnerischen Festsetzungen übernommen werden .Die Pflanzliste mit Empfehlungen zu pflanzender Bäume und Sträucher ist im Textteil (Teil B) ,grünordnerische Festsetzungen ,Pkt. 4.5 festgesetzt.

Eingriff Der Tatbestand des Eingriffs ist am Standort gegeben .Die geomorphische Gestalt des Plangebietes wird planmäßig ,wenn auch gering ,verändert .Die Nutzung des Grundstückes wird erweitert .

Mit der Realisierung des Vorhabens werden Flächen für die Landwirtschaft in gemischte Bauflächen M und Wiesenfläche in Parkplatzfläche umgewandelt .

Die Naturnähe wird gering beeinflusst ,Teile des Grundstückes werden unwiderruflich versiegelt .Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Lebensraum und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser .

Die Fläche wird insbesondere durch die Erhöhung von Familienmitgliedern (4 Generationen) stärker anthropogen belastet .

Der Gehölzbestand und damit das Vegetationsvolumen wird sich gegenüber dem Istbestand erhöhen .

Eine Veränderung des Kleinklimas ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kaum zu erwarten .

Vermeidung Der Verlust an Bodenfläche ist direkt nicht kompensierbar ,so dass der Ausgleich durch Baumpflanzungen als Substitution über das Schutzgut Arten und neue Biotope erfolgen muß .Der Mutterboden (vorwiegend aus der Wiesenfläche) ist während der Bauzeit zu sichern und danach auf den Vegetationsflächen wieder einzubauen .Es handelt sich somit um einen temporären Eingriff ,der mit dem Einbau wieder ausgeglichen ist .

Mit der Anlage der Pflanzflächen und Hausgärten wird die Mutterbodenschicht insgesamt verbessert .

Mit dem Rückbau und der Verlegung des Hühnerhofes und Reaktivierung des geschützten Biotopes Feuchtwiese/Feuchtwiede wird eine weitere Schädigung der ufernahen Bereiche vermieden .

Der Versiegelung wird durch Einsatzverbot von Beton und Schwarzdecke und Verwendung und Anwendung von wasserdurchlässigen Material bzw. luftdurchlässiger Bauweisen entgegengewirkt .

Durch die Bautätigkeit mit Grundwasserabsenkung erfolgt nur vorübergehend eine Störung der Hydroisohypsen (Grundwassergleichen).

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist durch die Einschränkung der Versiegelung ,festgesetzt durch die reduzierten Grundflächenzahlen in den Baufeldern 1 und 2 ,nur gering beeinträchtigt .

Das Niederschlagswasser bleibt dem Wasserkreislauf erhalten .

Durch die geringe Größe des Plangebietes wird das Klima (Binnenklima) nur in einem sehr geringem Umfang beeinträchtigt .Mit den Pflanzgeboten (größere Verschattung) können die Defizite ausgeglichen werden .

Durch den Einbau moderner Heizungssysteme ,ggf. auch Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwassererzeugung ,wird der Schadstoffausstoß gering gehalten .

Ausgleich Entsprechend dem Vorrang zur Vorsorge, hat die Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor Ausgleich und Ersatz .

Ein Eingriff ist ausgeglichen ,wenn nach Beendigung des Eingriffs erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen nicht entstehen .

Weiterhin dürfen der Naturhaushalt in seiner Leistungsfähigkeit und das Landschaftsbild nicht eingeschränkt werden .

Das im Plangebiet befindliche und nach § 32 BbgNatSchG unter Schutz stehende Biotop *Streuobstwiese* wird durch weitere Obst-Gehölzpflanzungen zum Ausgleich genutzt und somit aufgewertet .

Der Eingriff stellt in der Hauptsache Biotopumwandlungen dar.

Das bisher offene Landschaftsbild wird durch eine Pflanzung von Baumgruppen am Ost - und Südrand des Plangebietes verändert und aufgewertet.

Mit der Durchsetzung der Pflanzgebote wird eine intensive Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet .

Grundsatz der Eingriffs/Ausgleichsregelung ist ,dass die im Planteil (Teil A) festgesetzten Verkehrsflächen bis auf die erforderliche Erweiterung des Parkplatzes im wesentlichen vorhanden sind und bis auf diese Erweiterung keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erfordern .

Gemäß der im grünordnerischen Fachbeitrag vorliegenden Konfliktbilanz des Eingriffs nach Schutzgütern ist generell davon auszugehen ,dass die gegenwärtige Situation der Bebauung und der Flächennutzung **keinen** Nachholebedarf hinsichtlich der Kompensation von Eingriffen erfordert ,so dass die über Jahrzehnte entstandene Einheit von Bebauung und Landschaft bisher erfolgte Eingriffe **ausgeglichen** hat .

Im Textteil (Teil B) des Bebauungsplanes werden jedoch Hinweise zur Realisierung der festgesetzten Maßnahmen und zum sofortigen Wirksamwerden der für die Kompensation erforderlichen ökologischen Funktionen gegeben .

Ersatzmaßnahmen Bei konsequenter Umsetzung der vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen können Eingriffe ausgeglichen werden ,so dass Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nicht erforderlich werden .Das betrifft nahezu alle Schutzgüter .

Ein Ausgleich des Schutzgutes Boden wäre aber nur über eine Entsiegelung entsprechender Flächen im Umland möglich .Solche sind nicht vorhanden .

Immissionsschutz Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind besondere Immissionsschutzmaßnahmen im Plangebiet nicht erforderlich.

Umweltprüfung Mit der BauGB-Novelle besteht die Pflicht der generellen Umweltprüfung .

Gemäß der Anlage 1 „ListeUVP-pflichtige Vorhaben“ wird dieses Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.700 m² und bedeutend kleiner als der untere Schwellenwert mit 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht nach der lfd. Nr. 18.72 erfasst .Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles entfällt somit .

Da sich die Schutzgebiete N + FFH außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes befinden ,liegen auch keine Kriterien für die Prüfung des Einzelfalles an.

Es werden somit keine besonderen materiellen oder verfahrenstechnischen Anforderungen für die Durchführung einer Umweltprüfung gestellt .

Es bleibt bei der Verpflichtung ,sämtliche Belange des Umweltschutzes in die Umweltprüfung einzubeziehen .

Die Umweltprüfung wird formell nach den im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 2004 genannten Kriterien durchgeführt .

- Schutzgüter** Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme ,der Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser ,Klima / Luft ,Flora /Fauna und Mensch werden bestehende bzw. durch die Planung verursachte Konflikte dargestellt .
Die Umweltprüfung erfolgt als unselbständiger Bestandteil der förmlichen Verwaltungsverfahren ,also hier bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wie auch im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes .
Entsprechend der gesetzlichen Forderung nach Umweltprüfung im sehr frühen Verfahrensstand wird diese bereits zur Vorentwurfsfassung durchgeführt .
- Umweltbericht** Prozeß und Ergebnis der Umweltprüfung sind wie bisher bei der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in einem Umweltbericht gem . § 2 a BauGB darzustellen .
Der Umweltbericht wird als Bestandteil der Plansatzung entsprechend der Stellungnahme des LK SPN zur Entwurfsauslegung in der jeweils zum Verfahrensstand aktuellen Fassung geführt .
- Zusammenfassung der Umweltbelange** Zum Schluß des Bebauungsplanverfahrens ist eine zusammenfassende Darstellung über den Umgang mit den Umweltbelangen zu geben und zu begründen ,warum unter der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Umweltprüfung am gewählten Standort festgehalten wurde.

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune ,das sich im städtebaulichen Leitbild ausdrückt und die zukünftige Eigenart und den Zweck des Gebietes beschreibt , verwirklichen zu können ,werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht .

4.1 Geltungsbereich

- Kartengrundlage** Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines Lage- und Höhenplanes mit Liegenschaftsgrenzen angefertigt .Er genügt den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung (PlanzV 90).
Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch das sonstige Planzeichen 15.13 PlanzV 90 gekennzeichnet .
Sie ergeben sich in südlichen, östlichen und nördlichen Begrenzungen aus dem Nutzungskonzept der Bauleitplanung und sind westlich auf die Flurstücksabgrenzung zum Koselmühlenfließ (obere Uferkante bzw. senkrecht verbautes Ufer) abgestellt und somit im wesentlichen rechtssicher.
Damit wird auch Übereinstimmung zum § 12 Abs. 2 Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) erzielt .Hier ist gesetzlich geregelt ,dass bei Gewässern II. Ordnung (s. Koselmühlenfließ) ,die ein selbständiges Grundstück bilden (s. Flurstück 49) und durch Baumaßnahmen (senkrecht verbautes Ufer) ein neues Gewässerbett erhalten , die neue Eigentumsgrenze die Uferlinie ist.
Der im übergebenen Einmeßriß des Elt-Versorgungsunternehmens dargestellte Verlauf der Elt-Freileitung und der –erdkabel ist in der Planzeichnung nachgetragen.
- Abgrenzung** Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt so ,dass alle für die Bestandssicherung der Ausflugsstätte und der baulichen Erweiterung erforderlichen Flächen einschl. der aufgrund der unmittelbaren Angrenzung des Plangebietes an die Schutzgebiete umweltrelevanten Flächen in dem erforderlichen Umfang einbezogen sind .Der räumliche Geltungsbereich schließt somit Teilflächen des gemeindeeigenen Flurstückes 50 (Gemeindestraße) und des privaten Flurstückes 94 ein.
Der Geltungsbereich wird begrenzt :
- im Osten durch die Teilfläche des Flurstückes 94 (Wiese) ,
- im Süden durch die Teilfläche des Flurstückes 94 (Wiese und Wasserfläche),
- im Westen durch das Flurstück 49 (Wasserfläche des Koselmühlenfließes)
- im Norden durch die Teilfläche des Flurstückes 94 (Wiese ,Streuobstwiese) .
Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ~ 9.000 m² .

Davon entfallen auf die geplanten Nutzungsbereiche :	
-Bauflächen der Baufelder 1+2 +3	~ 4.240 m ²
-Kaffeegarten	~ 280 m ²
-Verkehrsfläche (Gemeindestraße + Fußgängerbereich + Parkplatz)	~ 1.480 m ²
-Abwasseranlage	~ 310 m ²
-Streuobstwiese	~ 1.125 m ²
-sonstige Flächen	~ 1.565 m ²

4.2 Grundgestaltung und Erschließung

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	<p>Das Plangebiet wird insgesamt als Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO festgesetzt . Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 , 5, 6 ,7 und 8 BauNVO weiteren zulässigen Nutzungen wie auch Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach Nr. 3 sollen unzulässig sein .Gleiches gilt für die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten .Der Ausschluß dieser Nutzungen wird begründet mit der städtebaulichen Zielstellung zum Erhalt der Ausflugsgaststätte ,der Randlage des Plangebietes zu den Schutzgebieten N und FFH und den eingeschränkten Voraussetzungen zur verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung .</p> <p>Entsprechend des vorangestellten Nutzungskonzeptes wird die durch die horizontale Gliederung des MI-Gebietes nach § 1 Abs. 4 BauGB in die Baufelder 1 bis 3 und durch die Nutzungszuordnungen die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und Gewerbebetrieb (der das Wohnen nicht wesentlich stört) entstehende Nutzungsmischung ,städtebaulich gelöst .</p> <p>Im Baufeld 1 stehen das Gaststätten- und Wohngebäude mit Wohnungen für die Gaststätteninhaber und deren Eltern) und weitere Nebengebäude ,Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie Garagen .</p> <p>Im Baufeld 3 steht ein weiteres Gaststättengebäude ,das direkt an die Grundstücksgrenze des Koselmühlenfließes gebaut wurde und in dieser Grenzstellung städtebaulich erhalten bleiben soll .</p> <p>Den Baufeldern 1 + 3 ist der Kaffeegarten funktionell zugeordnet .Somit ist die gewerbliche Nutzungsart Schank- und Speisewirtschaft auf diese beiden Baufelder plus Kaffeegarten konzentriert .</p> <p>Weitere östlich des Gaststättengebäudes im Baufeld 1 mögliche bauliche Anlagen und Nutzungen müssen jedoch die Schutzbedürftigkeit „Wohnen“ im Baufeld 2 berücksichtigen .</p> <p>Im Baufeld 2 ist das Wohnen zulässig .Es liegt entsprechend seiner räumlichen Einordnung auf der sogenannten Rückseite der vorhandenen 3-Seitenhofbebauung und ist somit durch die baulichen Anlagen gegen Immissionen aus der gewerblichen Tätigkeit des Ausflugsgaststättenbetriebes und des Baufensterabstandes von ca. 22 m zur Straßenverkehrsfläche geschützt .Die Schutzbedürftigkeit „Wohnen“ ist somit gesichert .</p>
Beschränkung der Anzahl der Wohnungen	<p>Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf 2 Wo begrenzt – diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird städtebaulich damit begründet, dass die Errichtung dem Plangebiet widersprechender ,großer Wohngebäude verhindert wird ,Verkehrsflächen und Stellplätze für Kfz gering gehalten werden und eine entsprechende lockere Bebauung gesichert wird .</p> <p>Beim geplanten Wohngebäude im Baufeld 2 sind 1 WE plus Einliegerwohnung ,somit max. 2 Wohnungen im Wohngebäude ,gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zulässig .Mit dieser Festsetzung wird das Ziel der Bauleitplanung ,schwerpunktmäßig eine standortgerechte Bebauung zu schaffen ,unterstützt.</p> <p>Die Anzahl 2 Wohnungen im Wohngebäude ermöglicht neben der üblichen Wohnform mit einer Familie ,auch 2 Generationen in einem Gebäude unterzubringen . Das ist sozial vernünftig und sichert langfristig die Führung der Gaststätte als Familienbetrieb .</p>

Maß der bau- Zur Steuerung des maximalen Versiegelungsgrades als wichtige Kenngröße für die
lichen Nutzung zulässige Bebauungsdichte und entscheidende Maßzahl für die Eingriffe in den Natur-
haushalt werden für die Baufelder des Plangebietes differenzierte Grundflächenzahlen
(GRZ) festgesetzt .

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (für MI GRZ 0,6) sind außer für
das **Baufeld 3** (GRZ 0,6) abweichend zum § 17 BauNVO für das **Baufeld 1** mit **0,5**
und für das **Baufeld 2** mit nur **0,3** festgesetzt .Damit wird aufgrund der Randlage zu
den Schutzgebieten einer Verdichtung der Bebauung und überhöhten Versiegelung
durch befestigte Flächen (z.B. Zufahrten ,Terrassen ,Stellplätze) entgegengewirkt.
Auch städtebaulich ist diese Herabsetzung der GRZ vertretbar ,da die zur Verfügung
stehende und GRZ-relevante Grundstücksfläche ,hier ist die Festsetzung 2.2.3
zu beachten , ausreichend groß ist.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Interesse des Erhalts des Plangebiets-
charakters für die **Baufelder 1 + 2** auf **II** begrenzt .Im **Baufeld 3** ist jedoch auf Grund
der im Leitbild (Pkt. 3.1) genannten städtebaulichen Kriterien die Vollgeschossanzahl
auf **I** begrenzt .

Die Definition Vollgeschosß ist nach Landesrecht geregelt .

Die Festsetzung OK Gebäude **9,2 m** für die **Baufelder 1 und 2** als Höchstmaß ermög-
licht in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der Dachneigungen
40 ° bis 51 ° eine großzügige Gestaltung der Dachgeschossausbauten und macht den
Einbau von Einliegerwohnungen möglich .

Im **Baufeld 3** ist ableitend von der Funktion des Gebäudes und der zulässigen Vollge-
schosßanzahl I eine OK Gebäude mit nur **5,1 m** zulässig .

Die Oberkante Gebäude(OK) entspricht aufgrund der festgesetzten Dachformen der
Firsthöhe (FH) .

Entsprechend der vorhandenen Traufhöhen (TH) im **Baufeld 1** wird hier eine Trauf-
höhe mit **4,55 m** als Höchstmaß festgesetzt ,im **Baufeld 2** ist eine niedrigere Trauf-
höhe mit **4,2 m** als Höchstmaß ausreichend .

Im **Baufeld 3** ist eine Traufhöhe mit **3,1 m** zulässig .

Die Festsetzung zur Höheneinordnung von baulichen Anlagen durch die Vorgabe der
max. Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß von **0,4 m** zur jeweiligen Bezugshöhe
schließt unnatürliche Geländebewegungen (Abgrabungen ,Aufschüttungen) aus .
Sie berücksichtigt auch die hydrologischen Bedingungen im Plangebiet.

Durch die geringen Gebäudehöhen werden sich die Gebäude dem Landschaftsbild gut
anpassen .

Gleichzeitig wird gewährleistet ,dass moderne Wohngebäude mit heute üblichen
Geschosshöhen entstehen können .

Die Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen in den **Baufeldern 1 und 2** ist im Interesse
der Kostensenkung und der Schaffung von Wohnraum vernünftig. Potentiell wird
damit bei gleicher Nutzfläche weniger Baufläche versiegelt . Kosten und Material-
verbrauch können gesenkt und Grundstücke besser genutzt werden .

Nutzungs- In den Füllschemata und Nutzungsschablonen werden die Art und das Maß der bau-
schablone lichen Nutzung je Baufeld festgesetzt.

4.2.2 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Bauweise In den **Baufeldern 1 und 2** sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise **o** entsprechend
dem städtebaulichen Leitbild zulässig .Zur Erhaltung der historischen 3-Seitenhofbe-
bauung ist für das im **Baufeld 3** am Koselmühlenfließ und somit an der Flurstücks-
grenze stehende Gaststättengebäude eine abweichende Bauweise **a** gemäß Fest-
setzung 2.3.2 zulässig .Das Gebäude ist zwingend auf der wasserseitigen Grund-
stücksgrenze zu errichten .(gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Baufenster Die Baufenster sind durch Baugrenzen und durch eine Baulinie definiert .
Die vorderen und hinteren Baugrenzen ,gesehen von der Straßenverkehrsfläche ,
werden für die B-Planbebauung vorgegeben .

Dies gilt auch analog für die seitlichen Baugrenzen und für die Festsetzung einer Baulinie für das direkt am senkrecht ausgebauten Ufer stehende Gaststättengebäude im **Baufeld 3**.

Entsprechend der nutzungsbedingten Gliederung in 3 Baufelder ergeben sich unterschiedlich große Bauflächen. Die Flächenfiguren der Baufelder werden mit dem sonstigen Planzeichen 15.14 der PlanzV 90 festgesetzt und abgegrenzt.

Im **Baufeld 1** erfolgt die sogenannte Bestandssicherung der Haupt- und Nebengebäude der Schank- und Speisegaststättennutzung wie auch der Wohnnutzung.

Die enggefassten hinteren Baugrenzen berücksichtigen die naheliegenden Schutzbereiche N und FFH *Koselmühlenfließ*.

Gegenüber dem Vorentwurf wird die zum Graben 210 weisende seitliche und hintere Baugrenze am Stallgebäude in Erfüllung eines zumindest einseitigen Unterhaltungsstreifen gemäß § 87 BbgWG leicht korrigiert.

Mögliche bauliche Entwicklungen sind im wesentlichen nur straßenbegleitend und somit raumverträglich östlich des Gaststättengebäudes möglich.

Das Bauflächenfenster des **Baufeldes 3** orientiert sich an der Bestandssicherung des direkt am Koselmühlenfließ stehenden 2. Gaststättengebäudes einschl. seiner überdachten Terrasse. Das Bauflächenfenster wird uferseitig durch eine Baulinie und hofseitig durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Bauflächenfenster des **Baufeldes 2** ist lage- und größenmäßig so gestaltet, dass ein Eingriff in die südliche Raumtiefe vermieden und der bauliche Zusammenhang zur bisherigen Hofstelle gewahrt wird. Damit wird insbesondere den Hinweisen der Raumordnung und des LK SPN zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Die Tiefe des Bauflächenfensters ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung des geplanten Wohnhauses, Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO.

Ziel ist eine straßenbegleitende Bebauung, die den Bauherren Gestaltungsspielraum lässt. Alle baulichen Anlagen sind innerhalb der durch Baugrenzen/Baulinie bestimmten Bauflächenfenster in Giebel- oder Traufstellung zu errichten. Den rechtwinkligen Bezug bilden die Straßenverkehrsfläche (Flurstück 50) und deren westliche Fortsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich).

Nebenanlagen Im Interesse der Belange des Naturschutzes wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO außerhalb der Bauflächenfenster ausgeschlossen. Diese Flächen sollen ausschließlich der Freiraumgestaltung vorbehalten bleiben.

4.2.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrsflächen In einem Bebauungsplan sind alle Verkehrsflächen festzusetzen – dies ist eine der Voraussetzungen für das Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplanes.

Der im Geltungsbereich liegende, befestigte Anteil der Gemeindestraße wird mit dem Planzeichen 6.1 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die vorhandene Ausbaubreite mit 3,5 m genügt den Anforderungen des Zu- und Abfahrens zum Gaststättenparkplatz und für die Anlieger sowie als Radfernwanderweg.

Verkehrsberuhigter Bereich für Fußgänger Der über das zu beplanende Flurstück 94 weiterführende, unbefestigte Radfernwanderweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Planzeichen 6.3 und dem Zweckbestimmungszeichen Fußgängerbereich als verkehrsberuhigter Bereich für Fußgänger zur Sicherung der Ausflugsstättenfunktion, insbesondere für den Kaffeegarten, festgesetzt.

Damit beinhaltet diese Fläche Beschränkungen für andere Verkehrsteilnehmer und erfordert die Aufstellung von Verkehrszeichen gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) auf der Grundlage der Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vom 09.09.2005.

Es wird eingeschätzt, dass diese Nutzungsbeschränkung der Förderrichtlinie der Investitionslandesbank Bbg **nicht** entgegensteht, da für den betroffenen Bereich keine Fördermittel ausgereicht wurden.

- Straßenbegrenzungslinie** - Die Straßenbegrenzungslinie, als Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und den Grundstücken für die nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen, trennt die öffentlichen von den privaten Flächen. Die Straßenbegrenzungslinie ist kongruent zur Flurstücksgrenze der Gemeindestraße als Straßenverkehrsfläche. Sie ist auch der Bezug für die Festsetzung des Maßes der zulässigen Überbauung der Baufelder 1 + 2 gemäß Festsetzung 2.2.3.
- Ein- u. Ausfahrten** Die Ein- und Ausfahrten für den Parkplatz und den gemeinsamen Erschließungsweg der Baufelder 1 und 2 sind mit dem Planzeichen 6.4 Einfahrt festgesetzt. Mit der gemeinsamen Baufelder-Zufahrt wird dem Gebot der Minimierung von Flächen gemäß der Lage im naturnahen Raum entsprochen. Eine gesonderte Festsetzung des vorhandenen Erschließungsweges als Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da hier nur eine private, grundstücksbezogene Nutzung erfolgt.

4.3 Nebenplanungsgegenstände

Fläche besonderen Nutzungszweckes -Kaffeegarten- Städtebaulich begründet und charakteristisch für Ausflugsgaststätten ist der Betrieb von Kaffeegärten. Diese sind betriebstechnisch immer in unmittelbarer Nähe der Ausschank- und Kucheneinrichtungen angeordnet. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird mit dem sonstigen Planzeichen 15.4 der Kaffeegarten als Fläche besonderer Nutzungszwecke nördlich des Fußgängerbereiches festgesetzt. Die Zulässigkeit eines allseitig offenen überdachten Terrassenplatzes als bauliche Anlage mit begrenzter Grundfläche ist durch die planungsrechtliche Festsetzung 2.4.1 gegeben.

- Leitungsrechte**
- Für den in der Planzeichnung dargestellten unterirdisch verlegten Graben LC 210 ist zur Sicherung der Grabenunterhaltung ein Leitungsrecht mit dem Planzeichen 15.5 zu Gunsten der Gemeinde festzusetzen. Dieses Recht gilt auch für den im Auftrage der Gemeinde Kolkwitz handelnden Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“.
 - Weitere Leitungsrechte für die zum Flurstück 52-2 weiterführenden Leitungen für Trinkwasser, Elektro 0,4 KV –Erdkabel und Telekommunikation (Freileitung) sind zu Gunsten des Flurstückes 52-2 in die Planzeichnung und in die Planzeichenerklärung gegenüber dem Vorentwurf gemäß § 9 Abs. Nr. 21 BauGB nachzutragen. Da für die Trinkwasserleitung (1988 verlegt) kein Einmeßriß vorliegt und das Elt-Erdkabel in seiner Fortführung zum begünstigten Flurstück 52-2 einen unsicheren Verlauf hat, erfolgt die Eintragung der Grunddienstbarkeitsflächen i.S. der Bauleitplanung –ein Rechtsanspruch auf Lagegenauigkeit besteht somit nicht. Die tw. Umverlegung der Telekommunikationsleitung ist als Lösungsvorschlag dargestellt.

Flächen für die Abwasserbehandlung Der Standort Koselmühle wird abwasserseitig über eine vollbiologisch wirkende Abwasseranlage einschl. vorgeschalteten Fettabscheider und nachgeschalteter unterirdischer Verrieselung entsorgt. Die beiden Teilstandorte sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt und mit dem Planzeichen 7 und der Zweckbestimmung Abwasser gekennzeichnet. Die Flächenfiguren ergeben sich aus den Anordnungen der Kläranlagen-Baugruppen und des Rieselstranges von 40 m Länge und den Betriebs-/Wartungsanforderungen.

Fläche für die Löschwasserversorgung Die Löschwasserversorgung ist durch einen Flachspiegelbrunnen FSB zu sichern. Die Anordnung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt und mit dem Planzeichen 7 und der Zweckbestimmung Löschwasser gekennzeichnet. Die Zulässigkeit der Einordnung in die nördlich der Gemeindestraße festgesetzten Erhaltungsfläche für Bäume und Sträucher wird durch die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.4.3 geregelt. Wie bereits dargestellt, ist eine Löschwassarentnahme aus dem Koselmühlenfließ auf Grund nicht konstanter Wasserführung nicht praktikabel. Bei der Errichtung des FSB sind gemäß Stellungnahme des SG Brand- und Katastrophenschutz des LK SPN die entsprechenden Vorschriften, u.a. die DIN 14220 „Löschwasserbrunnen zu beachten“ zu beachten.

Fläche für
Nebenanlagen,
Stellplätze ,
Garagen

Das vorhandene Garagengebäude einschl. Nebenlagen für die Wertstoffe- und Hausmülllagerung wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit dem sonstigen Planzeichen 15.3 festgesetzt. Der Stellplatzbedarf aus der Wohnnutzung des **Baufeldes 1** wird hiermit gedeckt .

4.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gebäudege-
gestaltung

Der B-Plan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen von mindestens **38°** bis maximal **51°** ,differenziert nach Baufeldern , und die ausschließliche Zulässigkeit von Sattel- und Krüppelwalmdächern .
Diese Festsetzungen tragen dem historischen Bestand umfassend Rechnung und sollen sichern ,dass sich das Erscheinungsbild der Hauptgebäude dem vorhandenen Plangebietsbild anpasst.
Für Nebengebäude werden keine expliziten Festsetzungen getroffen ,da diese für die Plangebietsgestaltung ohne Bedeutung sind .
Materialien und Farben für Fassaden und Dächer sollen sich dem historischen Bestand des 3 –Seitenhofes anpassen . Auffällige ortsfremde Dachfarben (weiß ,gelb , grün ,blau) sind ausgeschlossen .Für Fassadenoberflächen sind traditionelle Materialien (Putze, Ziegel , Holz oder deren Kombination) in gebrochenen .d.h. schwach abgetönten Farbtönen zu verwenden .
Die Farbe weiß ist bei geputzten Flächen in Verbindung mit Holzfachwerk- konstruktionen und Klinkerausfachungen zulässig .

Parkplatz

In der praktischen Umsetzung der Satzung der Gemeinde Kolkwitz über die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Ablösung (Stellplatz- und Ablösesatzung) , in Kraft getreten am 01.01.2005 ,wird nordwestlich der Gemeindestraße eine Parkplatzerweiterung für Gäste-PKW/-Krad als weitere Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für 25 Stellplätze festgesetzt .
Aufgrund der Lage des Parkplatzes im naturnahen Raum wird die bereits angewandte wasserdurchlässige Befestigung der Stellflächen auch für die Erweiterungsfläche weiter angewendet und festgesetzt .Die Begrünung der Randbereiche gemäß grünordnerischer Festsetzungen ist zu beachten .

Fahrradstell-
plätze

Die zwischen dem Kaffeegarten und dem Parkplatz festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern eignet sich aufgrund der Baumabstände und der fehlenden Bodenvegetation zur Einordnung bzw. zum Aufstellen von 30 Stk. nicht überdachter Fahrradabstellern .Die Fahrradabsteller sind vor allem aufgrund des Frequentierens der Ausflugsgaststätte durch Radfahrer notwendig.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB aus dem grünordnerischen Fachbeitrag in den Bebauungsplan übernommen .
Damit wird den Anorderungen des § 7 Abs. 5 BbgNatSchG entsprochen und über die Belange von Natur und Landschaft in Bezug auf Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entschieden .
Die Eingriffe werden im wesentlichen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen .Da die Streuobstwiese in ihrer Flächenfigur zweimal geringfügig über den Geltungsbereich hinaus ragt und in ihrer Gesamtheit als geschütztes Biotop dem Landschaftsbild erhalten bleiben soll ,werden die beiden Restflächen auf der Grundlage des § 1a Abs. 3 BauGB als planexterne Kompensationsflächen genutzt .Die Inanspruchnahme ist bodenrechtlich unbedenklich ,da die Maßnahmeträgerin auch Eigentümerin dieser Flächen ist .
Der Ausweis der planexternen Kompensation erfolgt im Teil B der Plansatzung unter Pkt. 5 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der zwischen der festgesetzten Kaffeegartenfläche und dem Parkplatz befindliche Baum- und Strauchbestand ist für den Ausflugsstandort von hohem ökologischen Wert und zu erhalten. Die Fläche wird mit dem Planzeichen 13.3.2 festgesetzt. Entsprechend der sonstigen Festsetzung 2.3.4 und der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.3 sind in dieser Fläche die Errichtungen eines Flachspiegelbrunnens und das Aufstellen von 30 Stk. nicht überdachter Fahrradabsteller zulässig.

Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Der Gebäudebestand der Koselmühle tritt durch den umgebenden Gehölzbestand im nach Osten und Norden offenen Landschaftsraum nicht stark in Erscheinung. Zur Wahrung dieses Landschaftsbildes ist es erforderlich, die im Baufeld 2 geplante Wohnbebauung durch zu pflanzende Baumgruppen anzupassen. Dazu wird am östlichen und südlichen Geltungsbereich eine Maßnahmefläche **MF 1** mit winkelförmiger Flächenfigur nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit dem Planzeichen 13.2.1 festgesetzt. Darauf sind 4 Baumgruppen (je Baumgruppe 3 bis 5 Stk. Laubbäume, Heister) ohne Standortfestsetzungen mit insgesamt 15 Laubbäume, Heister nach Pflanzliste Pkt. 4.5 der grünordnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Diese Pflanzung dient gleichzeitig der Kompensation der Versiegelung durch Überbauung im Baufeld 2 und beinhaltet den Einschlag von 2 Obstbäumen. Die gegenüber dem Vorentwurf verkürzten Abmessungen der Maßnahmefläche berücksichtigen die Abstandsforderungen zu Elt-Freileitungen und –Erdkabel und die Gewährleistung eines Uferrandstreifens von 5 m zur Grabenunterhaltung durch den Wasser- und Bodenverband.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen im Bebauungsplan können die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege durchgeführt werden, die sich aus der Schutzverordnung des unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebietes ergeben. Auf der Grundlage des Schutzzweckes nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 der im Entwurf vorliegenden Verordnung zum Naturschutzgebiet Koselmühlenfließ und der daraus resultierenden Verbote und zulässigen Handlungen verbleiben für die am Koselmühlenfließ einschl. Zuleitungsgraben für die festgesetzte Fläche folgende Handlungen:

MF 3

- Nutzung als Grünland oder Weide (1,4 Großvieheinheiten / ha – Gewässerufer dürfen nicht beweidet werden)
- ackerbauliche Nutzung, ohne Einbringung chemisch-synthetischer Düngemittel, Gülle, Herbizide, Insektizide
- Bei der Anpflanzung von Gehölzen dürfen nur natürliche Arten verwendet werden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 6 BauGB zulässig sind.

Die Festsetzung der Fläche erfolgt mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und sichert den Bestand des geschützten Biotopes Feuchtwiese/Feuchtwiese.

Der Hühnerauslauf ist zurückzubauen und zu verlagern.

Unter Pkt. 5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des Textteiles Teil B wird die im Entwurf der Verordnung über das Naturschutzgebiet „Koselmühlenfließ“ nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 c d.VO genannte Schutzhandlung „Beim Einsatz von Düngemittel ist ein Abstand von 5 m zum Graben einzuhalten“ neu geführt, um Informationsverluste zu vermeiden.

private Grünfläche

Zum Schutz des wertvollen Baumbestandes wird zwischen der Zu- und Ausfahrt des Parkplatzes eine Grünfläche privater Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 angelegt. Die Darstellung erfolgt mit dem Planzeichen 9 und der besonderen Kennzeichnung **pG**.

Pflanzgebot

Die Fläche ist mit niedrigen Strauchgehölzen, Anzahl 250 Stk., nach Pflanzliste zu bepflanzen.

Erhalt und Erweiterung der Streuobstwiese, Pflanzgebote

Weiterhin wird die zwischen Koselmühlenfließ und zu erweiternden Parkplatz befindliche Streuobstwiese als Erhaltungsfläche mit dem Zusatz Streuobstwiese nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt und mit dem Planzeichen 13.3.2 gekennzeichnet.

Zur Ergänzung des geschützten Biotopes sind 10 Stk. Obstbäume (alte Sorten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Reihe ohne Standortvorgabe nach Pflanzliste zu pflanzen .

Nicht festsetzbar ,jedoch als Hinweis in der Planzeichnung eingetragen ,sind jeweils weitere 2 Stk. Obstbäume (alte Sorten) auf den beiden planextern liegenden Teilflächen der Streuobstwiese gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB zu pflanzen .

Pflanzgebote auf der Park-
platzfläche Zur Landschaftsbildaufwertung werden am nördlichen Rand des Parkplatzes 4 Stk. Laubbäume(Hochstamm) in Reihe und 3 Stk. Laubbäume (Heister) als Baugruppe an der Gemeindestraße gemäß Pflanzliste gepflanzt .

4.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die im Textteil (Teil B) des B-Planes aufgeführten nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise sollen die Maßnahmeträgerin umfassend über zu beachtende Belange zu den Grenzen des Schutzgebietes Koselmühlenfließ ,zur möglichen Bergwerksfeldbeeinflussung ,zum Radfernwanderweg einschl. Verkehrszeichenaufstellung ,zu Bodendenkmalen und Kampfmittelfunden ,zur Umsetzung von Pflanzmaßnahmen einschl. der planexternen Kompensation von Teilflächen der Streuobstwiese und zur Baumpflege/Verkehrssicherung sowie zum Schutz von Nist- ,Brut- und Lebensstätten informieren .

Im Rahmen der Abwägung wird die Abstandsbegrenzung 5 m bei Einsatz von Düngemittelleinsatz zum Graben als Hinweis 5.10 neu aufgenommen .

Als Hinweis 5.11 wird neu aufgenommen ,dass bei Veränderungen des Gebäudebestandes im 5 m Bereich der Gewässer die untere Wasserbehörde nach § 87 i.V.m. § 126 BbgWG zu beteiligen ist .

5. Auswirkungen der Planung

- Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen .
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes ist mit der Planaufstellung gewährleistet, da eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gesichert wird .Das Verfahren trägt ferner dazu bei ,dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden .

6. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

- Sämtliche Planungs-,Bau- und Erschließungskosten werden von der Maßnahmeträgerin getragen .
- Die Maßnahmeträgerin veranlasst die notarielle Bewilligung der Eintragung von Grunddienstbarkeiten
 - für Leitungsrechte des unterirdisch verlegten Umleitungsgraben-Abschnittes zu Gunsten der Gemeinde
 - für Leitungsrechte der unterirdisch verlegten Trinkwasser – und Elektroleitungen sowie der oberirdisch geführten Telekommunikationsleitung zugunsten des Flurstückes 52-2 .
- Die partielle Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kolkwitz ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Sicherung des Entwicklungsgebotes des B-Planes aus dem FNP durch die Maßnahmeträgerin zu veranlassen .
- Die Gemeinde veranlasst die Verkehrsbeschilderung für den anteiligen Fußgängerbereich des Radfernwanderweges in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde.

7. Zusammenfassung

- Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes nicht entgegen, so dass gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung an die Ziele der Raumordnung festgestellt werden kann.
- Mit der Planaufstellung wird Baurecht für die bestehende Ausflugsgaststätte und für die Errichtung eines einzelstehenden Eigenheimes im Außenbereich nach § 35 BauGB geschaffen.
- Übergeordnete Planungen werden nicht berührt. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung unter Ausschöpfung des möglichen rechtlichen Konfliktpotentials ist erfüllt, das Rücksichtnahmegebot ist beachtet.
- Die angrenzenden Schutzgebiete (N im Verfahren) und (FFH gemeldet) werden in ihren Schutzanforderungen durch die Bestandssicherung und bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt. Belange des besonderen Artenschutzes werden nicht beeinträchtigt.
- Belange des angrenzenden Amtes Drebkau werden nicht berührt.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind beachtet worden.
- Die Versorgungssicherheit für Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation wird für das südlich gelegene Flurstück 52-2 gewährleistet.
- Der Zugang zum freien Landschaftsraum wird für Spaziergänger und Erholungssuchende nicht behindert.
- Immissionen und sonstige schädliche Einwirkungen sind nicht vorhanden.
- Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Gleiches gilt für die Belange von Kirchen- und Religionsgemeinschaften.
- Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Naturhaushaltes (Wasser, Klima, Luft, Boden, Rohstoffe) werden durch die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages und die Integration von dessen wesentlichen Aussagen in die Begründung sowie von Empfehlungen für Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs beachtet.
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden minimiert und die unvermeidlichen Beeinträchtigungen am Standort ausgeglichen. Die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wird zu hochwertigen Siedlungsbiotopen führen. Die Durchführung der Maßnahmen ist zur Kontrolle der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- Die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden nach § 2 a Nr. 2 BauGB im Umweltbericht als Bestandteil der Plansatzung entsprechend dem Stand des Verfahrens dargestellt.
- In der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird dargelegt,
 - dass die Umweltbelange umfassend berücksichtigt wurden,
 - dass die Hinweise der Öffentlichkeit und der Behörden im Planverfahren beachtet wurden.

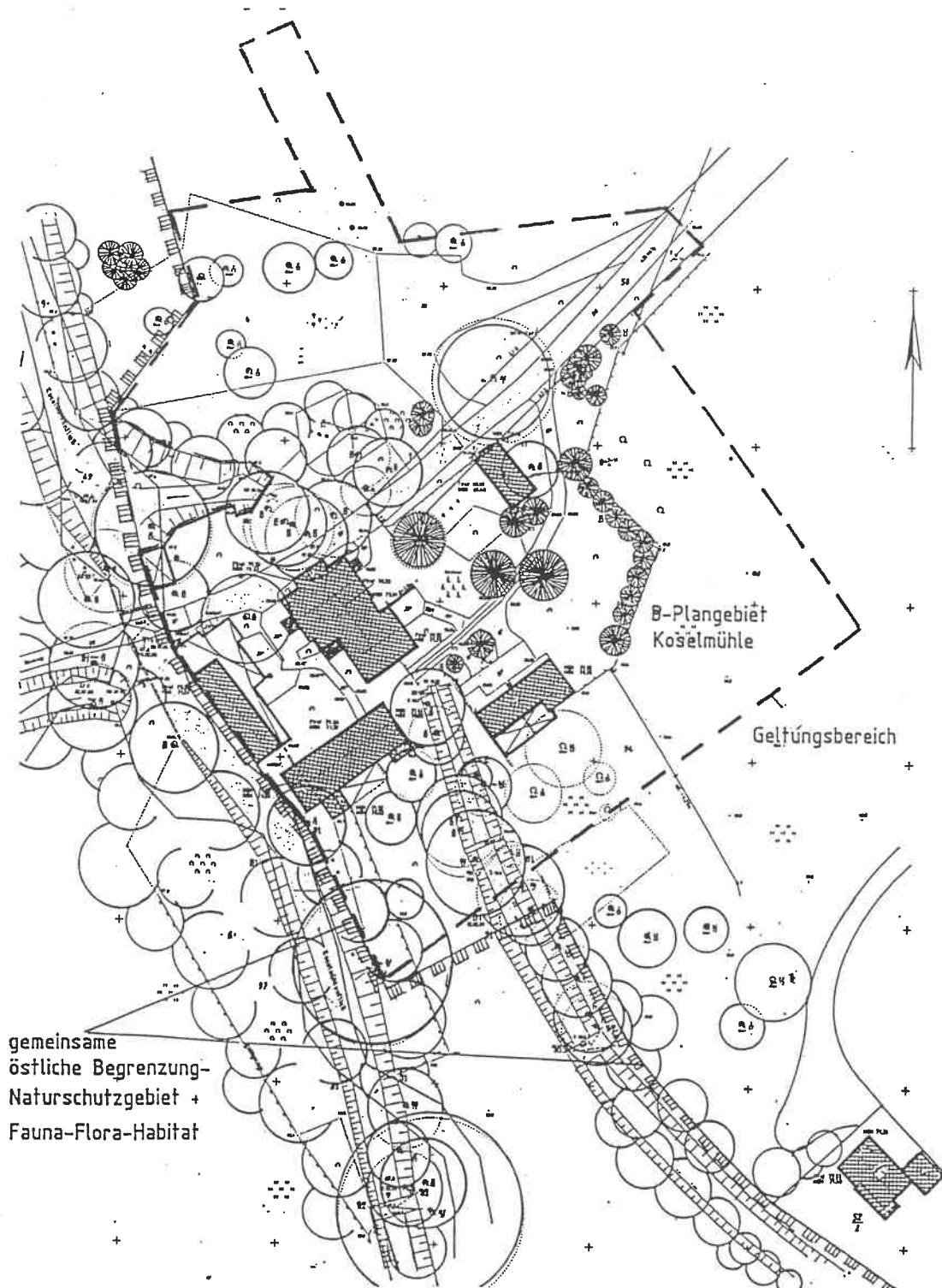
Anlage 1 Verfahrensstand

Im Aufstellungsverfahren wurden folgende Schritte durchlaufen :

1. Beschluß zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes – Bereich Ausflugsgaststätte „Koselmühle“ ,Beschluß-Nr. 93/2004 vom 16.11.2004 ,
2. Beschluß zur Aufstellung des B-Planes „Koselmühle“ ,Beschluß-Nr. 94/2004 vom 16.11.2004 ,
3. Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vom 07.01.2005,
4. Mitteilung der Ziele Raumordnung und Landesplanung am 11.02.2005 ,
5. Erarbeitung der Planfassung April 2005 (Vorentwurf) ,
6. Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Absatz 1 sowie der Nachbargemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gemäß Schreiben vom 29.04.2005 und Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zur Planfassung April 2005 (Vorentwurf) ,
7. Beschluß zur Billigung und Auslegung des B-Planentwurfes ,Beschluß-Nr. 40/2005 vom 21.06.2005 ,Auslegung vom 05.07 bis 05.08.2005 ,
8. Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gemäß Schreiben vom 15.07.2005 und Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zur B-Planfassung Juni 2005 (Entwurf) ,
9. Beschluß zur Abwägung der zum Entwurf vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ,
Beschluß-Nr.64./2005 vom 20.09.2005 ,
10. Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange über das Ergebnis der Abwägung mit Schreiben vom 22.09.2005 ,
11. Beschluß über den Abschluß eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan ,
Beschluß-Nr. 71/2005 vom 25.10.2005 ,
12. Beschluß zur Satzung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltbericht und Bestätigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach § 10 Abs. 4 BauGB ,Beschluß-Nr. 76/2005 vom 15.11.2005 ,
13. Feststellungsbeschluß zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ,
Beschluß-Nr. 77/2005 vom 15.11.2005 ,

Anlage 2

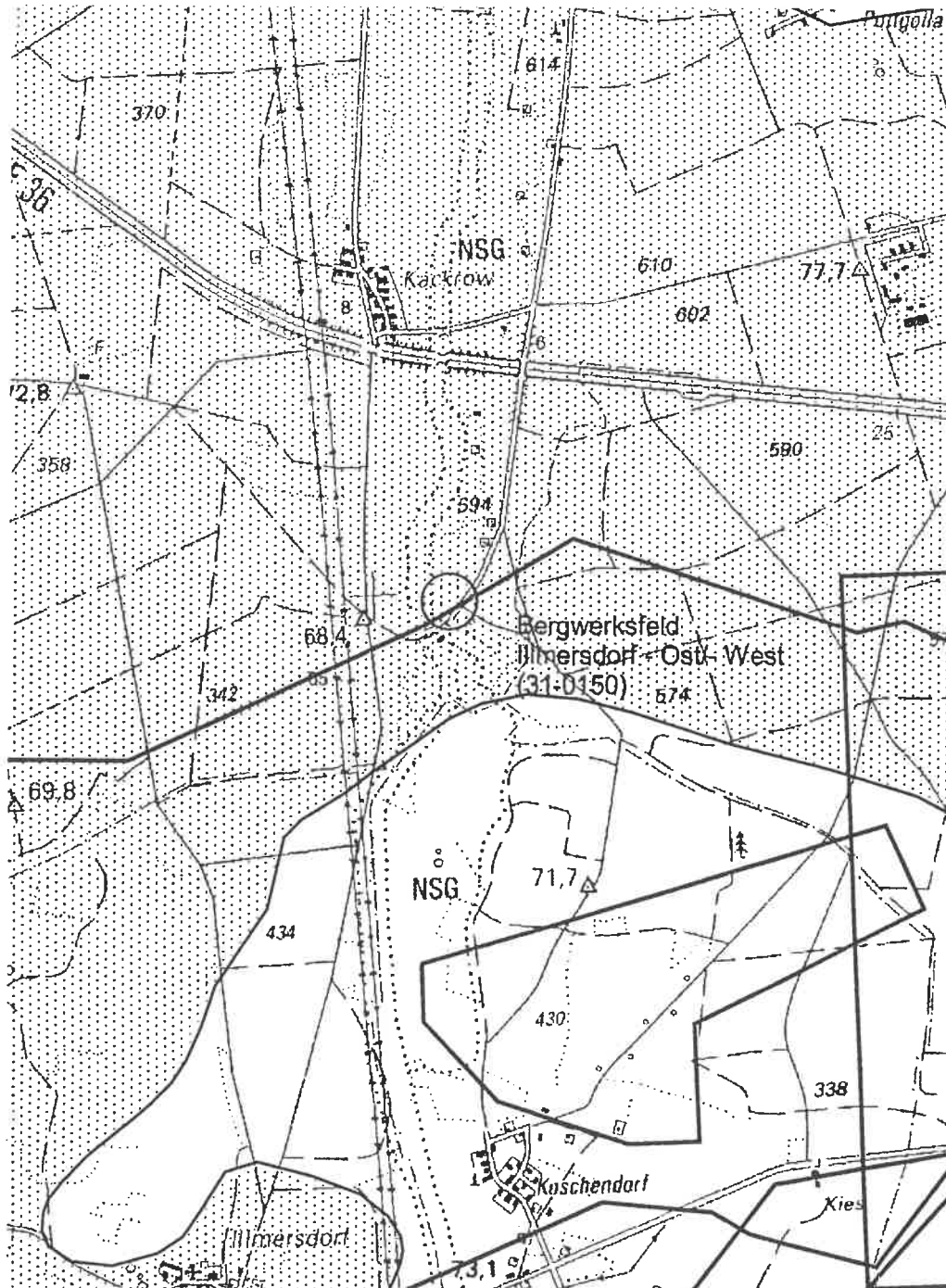
Geltungsbereich des Naturschutzgebietes (im Verfahren) und Fauna-Flora-Habitat (gemeldet) „Koselmühlenfließ“ DE 4251-302 (Landes-Nr. 229)



Anlage 3

Bergwerksfeld Illmersdorf – Ost/-West

Bebauungsplan "Koselmühle" OT Glinzig der Gemeinde Kolkwitz
zu AZ.: 74.21.44-12-454



Kartengrundlage TK 50 - vervielfältigt mit Genehmigung des Landesbetriebes für
Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg

Maßstab 1:25000

Stand: Mai 2005

Legende:

- Planung
- Berechtsamsflächen
- Grundwasserabsenkungslinie 2m