

Anlage 3

GEMEINDE GLINZIG

Bebauungsplan zur Wohnbebauung
"Hinter der Bahn"

BEGRÜNDUNG
zum Entwurf
des Bebauungsplanes

Stand: März 1995

Deckblatt

A. 3

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0. Allgemeine Angaben	4
1.1. Planangaben	4
1.2. Standortangaben	4
1.3. Bearbeitungsgrundlagen	5
1.3.1. Gesetzliche Grundlagen	
1.3.2. Grundlagen aus dem Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren	
1.3.3. Sonstige Bearbeitungsgrundlagen	
2.0. Bestandsbeschreibung	6
2.1. Lage des Plangebietes	6
2.2. Auswahlkriterien und Begründung der Notwendigkeit der Planung	6
2.3. Bestandssituation	7
2.3.1. Landschaftsraum / Topographie	
2.3.2. Klima / Boden / Wasser	
2.3.3. Bebauung / Nutzung	
2.3.4. Erschließungszustand	

3.0. Darlegung der Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen	9
3.1. Ziele und Zwecke	9
3.2. Erschließung des Plangebietes	10
3.3. Wesentliche Auswirkungen	11
4.0. Flächenbilanzen	12
4.1. Flächennutzung im Bestand	12
4.2. Flächennutzung nach den B-Plan Festsetzungen	12

A. 3

Anlagen:

- A1 - Bestandsplan; Amtlicher Lageplan vom Februar 1995
(Vermessungs- und Ingenieurbüro Blume, Werben)
- A2 - Gestaltungsplan (Entwurf) Nr. 06 / 01 / 95 - 02
- A3 - Planzeichnung (Entwurf) Nr. 06 / 01 / 95 - 03

1.0. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Planangaben

Vorhaben: Bebauungsplan zur Wohnbebauung
"Hinter der Bahn" in Glinzig

Auftraggeber: Confidence
Liegenschaftsgesellschaft mbH
Matterhornstraße 104, 14129 Berlin

Planphase: Entwurf

Bearbeitungsstand: März 1995

Entwurfsverfasser: INGPLAN FRIEBEL
Ingenieur- und
Architektengemeinschaft
Wernerstraße 53; 03046 Cottbus
Tel./Fax: (0355) 700897

1.2. Standortangaben

Land: Brandenburg

Stadt / Gemeinde: Glinzig

Großgemeinde: Kolkwitz

Gemarkung: Glinzig

Flur: 1

Flurstücke: 246/2 ; 247/2 (Teilflurstück)

Gesamtfläche: 19.035 qm

1.3. Bearbeitungsgrundlagen

A. 3

1.3.1. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
jeweils in der aktuell gültigen Fassung
- Ergänzende Rechts- und Durchführungsbestimmungen
(auf Bundes- und Landesebene)

1.3.2. Grundlagen aus dem Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

- Beschluß der Gemeindevertretung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Planungsanzeige vom an das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung; Referat R6 (Planung Süd).
- Stellungnahme der Raumordnungsbehörde vom 21.12.1993 zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (Reg.-Nr. 443/91(2))
- Stellungnahme der Bodendenkmalpflege (Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte) vom 13.12.1993
- Stellungnahmen des Spree - Neiße - Kreises vom 08.03.1994 und 13.09.1994
- Stellungnahmen verschiedener Träger öffentlicher Belange aus dem ersten Beteiligungsverfahren (nach Verfahrensakte)

1.3.3. Sonstige Bearbeitungsgrundlagen

- Auftrag vom 06.01.1995 und vom AG übergebene Planunterlagen
- Plangrundlage: Amtlicher Lageplan vom Februar 1995, angefertigt vom Vermessungs- und Ingenieurbüro Blume, Werben
- Ortsbegehungen, Bestandsaufnahmen
- Laufende Rücksprachen mit dem Auftraggeber und Bauinteressenten

2.0. BESTANDSBESCHREIBUNG

A. 3

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist südlich der Ortslage Glinzig (Großgemeinde Kolkwitz, Spree - Neiße - Kreis) gelegen. Die Entfernung zum Oberzentrum Cottbus beträgt ca. 7 km. Zwischen der Hauptortslage und dem Plangebiet verläuft in ca. 150 m Entfernung vom künftigen Baugebiet die Bahnlinie Cottbus-Leipzig. Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtgröße von 19.035 qm (ca. 1,9 ha). Die Lageeinordnung, der Bestand in Plangebiet und unmittelbarer Umgebung und die Katasterbezeichnungen sind im amtlichen Lageplan ersichtlich.

Das Plangebiet erstreckt sich entlang der Ortsverbindungsstraße von Glinzig nach Kackrow, die zugleich die östliche Gebietsbegrenzung bildet. Die südliche Begrenzung bildet eine ehemalige Ziegelei (z.Z. nur noch Wohnnutzung), nach Norden schließt sich ein Wohngrundstück an.

Das Plangebiet reicht vom Rand der Ortsverbindungsstraße in westlicher Richtung ca. 80 bis 120 m in die Tiefe und wird von angrenzenden Wald bzw. Gehölzstreifen abgegrenzt.

2.2. Auswahlkriterien und Begründung der Notwendigkeit der Planung

Das Plangebiet ist eine brachliegende Fläche in einer landschaftlich angenehmen Umgebung. Unmittelbar angrenzend bzw. straßenseitig gegenüberliegend befinden sich mehrere Wohngrundstücke.

Die Nähe des Oberzentrums Cottbus als wichtiger Wirtschafts- und Verwaltungsstandort mit vielen weiteren Zentralitätsmerkmalen und der Wohn- und Erholungswert im Plangebietsumfeld heben Glinzig als günstigen Wohnstandort hervor. Für das Plangebiet gibt es bereits mehrere Bauinteressenten.

Die Plangebietsfläche ist durch die Lage an einer befestigten Straße mit vorhandener einzeiliger Bebauung als künftige Wohnbaufläche geeignet.

Die Gemeindevertretung hat für das Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum Zwecke der Wohnbebauung beschlossen. Grundlage bilden die v.g. Gebietseigenschaften und die Übernahme der Kosten für Planung und Erschließung durch den Investor bzw. eine Erschließungsgesellschaft. Zu diesem Zweck wird ein Erschließungsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

2.3. Bestandssituation

A. 3

2.3.1. Landschaftsraum / Topographie

Das Plangebiet ist eine von der Straße nach Westen leicht abfallende Fläche, die im Flurstück 246/2 im nordwestlichen Plangebiet in einer Senke endet. Vom Rand der Straße bis zum westlichen Rand des Plangebietes bestehen Höhenunterschiede von ca. 1,5 m. Die Höhenlage ist ca. 65 m üNN. Die gesamte Planfläche umfaßt 2,06 ha.

Das Gebiet ist neben der umgebenden Wohnbebauung vollständig von kleineren Waldflächen umgeben. Südwestlich befindet sich im Vorfeld zum Waldrand eine Freifläche von ca. 1,5 ha. Im weiträumigen, über die Waldflächen hinaus reichenden Landschaftsraum prägen ausgeräumte Wiesen und Feldfluren das Landschaftsbild.

Der angrenzende bzw. das Plangebiet umrahmende Gehölzbestand wird durch die Planung nicht berührt.

2.3.2. Klima / Boden / Wasser

Glinzig liegt im Lausitzer Becken- und Heidefeld, am südlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit des Baruther Urstromstals mit Übergang zum Niederlausitzer Grenzwall.

Das Lausitzer Becken- und Heidefeld gehört zum ostdeutschen Binnenklima. Charakteristisch sind warme Sommer (Monatsmittel Juli: 17,5 ... 18,5 °C) und mäßig kalte Winter (Monatsmittel im Januar -1 ... 0,5 °C). Das Jahresmittel liegt bei 8 ... 8,5 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge von 570 ... 690 mm ordnet diesen Bereich den mäßig feuchten Gebieten zu.

Das für die Fläche durchgeführte Baugrundgutachten ergab, daß im Plangebiet verschiedene Bodenschichtungen auftreten. Es wurden bei Bohrungen bis 6,0 m Tiefe sowohl Sandschichtungen als auch Tonschichten mit verschiedenen Frostklassifizierungen aufgefunden. Dadurch und durch angetroffenes Grundwasser in oberen Schichten ergeben sich teilweise erhöhte Aufwendungen für Gründungen und Straßenbau. Abwassersammelgruben sind auftriefssicher zu gestalten. Detailliertere Hinweise und die zu beachtenden Randbedingungen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Westlich in der Nähe des Plangebietes verläuft der Koselmühlenfließ, ein unter Naturschutz stehender Bachlauf.

2.3.3. Bebauung / Nutzung

A 3

Innerhalb des Plangebietes besteht keinerlei Bebauung.

Auf der östlichen, dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Ortsverbindungsstraße befinden sich z.T. angebaute Wohngrundstücke, ebenfalls an der Nordgrenze des Plangebietes. An der Südgrenze befindet sich der Restgebäudebestand einer ehemaligen Ziegelei, heute noch in Wohnnutzung.

Eine Nutzung von Gebäuden durch landwirtschaftliche Betriebe ist in der unmittelbaren Umgebung nicht gegeben. "Störende", d.h. besonders emissionsverursachende Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung und dem nördlich angrenzenden Dorfgebiet nicht vorhanden.

Die Plangebietsflächen liegen derzeit brach. Altlasten, z. B. konterminierte Bodenstellen, sind im Plangebiet nicht bekannt. Eine vorliegende Baugrunduntersuchung im Baugebiet brachte in dieser Hinsicht keine Verdachtsmomente.

Die derzeitige Gebietsnutzung ist im Bestandsplan ersichtlich.

2.3.4. Erschließungszustand

Das Gebiet ist noch nicht erschlossen.

Die Grundstücksanordnung und Bebauung erfolgt im ersten Bauabschnitt (8 Wohngrundstücke) straßenbegleitend mit der Ortsverbindungsstraße. Die technischen Versorgungsleitungen für die Energie- und Wasserversorgung sind entlang der bestehenden Straßenführung vorhanden, eine kapazitive Überprüfung ist im Zuge der Erschließung durch die Versorgungsunternehmen vorzunehmen.

Zentrale Schmutz- und Regenwasserentsorgungen sind nicht vorhanden.

3.0. DARLEGUNG DER ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHEN AUSWIRKUNGEN

A. 3

3.1. Ziele und Zwecke

Der Auftraggeber beabsichtigt über das Instrumentarium eines Bebauungsplanes das Wohnbaugebiet planungsrechtlich zu sichern. Die Gemeinde unterstützt dieses Anliegen mit der Aufstellung des B-Planes, überträgt jedoch aus finanziellen Gründen den Planungs- und Erschließungsaufwand dem Vorhabenträger bzw. der Erschließungsgesellschaft.

Die Plandarstellungen und -festsetzungen erfolgen auf Basis der Planzeichenverordnung. Das Gebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der näheren Umgebung als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung ist gleichfalls durch Wohnnutzung geprägt.

Die Wohngebäude sollen in Einzelhausbebauung in eingeschossiger offener Bauweise in Anlehnung an die Darstellungen im Gestaltungsplan und gemäß der Festsetzungen in der Planzeichnung errichtet werden. Die aufgelockerte Form der Bebauung wird dem Umgebungscharakter gerecht. Für den Baulandbereich gilt eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die im ersten Entwurf zum Bebauungsplan angelegten 3 Stichstraßen wurden verworfen. Die Straßenführung über die Ringstraße ist für den Anliegerverkehr und die notwendige Gebietsver- und Entsorgung günstiger. Mit der aufgelockerten und häufig verschwenkten Form der Anliegerstraße erfährt das Baugebiet eine strukturelle Belebung. Monotone geradlinige Baustrukturen werden beabsichtigt vermieden. Die Verkehrsberuhigung ergibt sich aus der Struktur, so daß auf "Schilderwälder" verzichtet werden kann.

Die Anordnung der Wohngebäude ist, soweit möglich, unter Berücksichtigung der Grundstückslage und der Himmelsrichtungen bei Integration der Straßenführung in die Überlegungen erfolgt. Daraus ergeben sich für einzelne Wohngrundstücke rückwärtige Bebauungen, damit Wohnbereiche in Verbindung mit Terrassen oder ggf. Wintergärten süd- bis westorientiert mit Abstandsgrün zum öffentlichen Verkehrsraum ausgerichtet werden können.

Durch die leichte Staffelung der Gebäudestellungen, die abschnittsweise im Plangebiet integriert ist, soll "preußisches Fluchtliniendenken" vermieden werden.

Durch die Vorgabe der Stellung der Gebäude mit Hauptfirstrichtungen, der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe und textlichen Festsetzungen zur

farblichen Gestaltung wird eine einfügende Wirkung der Neubauten in die Landschaft und vorhandene bauliche Umgebung beabsichtigt. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll eine dominante Wirkung einzelner Gebäude verhindern (v.a. bei Unterkellerungen). Grelle Farben und weiß werden mit Textfestsetzungen ausgeschlossen. Eine Begrünung der rückwärtigen Bereiche wird im Grünordnungsplan dargestellt.

A. 3

Die Anordnung von Garagen ist nach Planentwurf nur in baulichem Zusammenhang mit dem Wohngebäude und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Für die genauen Objektmaße, die sich aus den individuellen Vorstellungen des Bauherren im Projekt ergeben, sind hinreichende Toleranzbereiche in den Baugrenzen vorhanden.

Die Bebauung soll in zwei Baustufen erfolgen. Die erste Baustufe umfaßt die acht Wohngrundstücke, die entlang der Ortsverbindungsstraße Glinzig - Kackrow gelegen sind. Die übrige Bebauung erfolgt mit der Erschließung des rückwärtigen Gebietes.

Als Baubeginn für die ersten Wohngebäude wird 1995/ 96 avisiert.

3.2. Erschließung des Plangebietes

Die Verkehrsanbindung erfolgt an die vorhandene öffentliche Straße. Die Grundstückszufahrten für die erste Baustufe sollen direkt von der Ortsverbindungsstraße erfolgen. Die verkehrliche Anbindung der übrigen Grundstücke erfolgt über die anzulegende Erschließungsstraße.

Die Verlegung der Versorgungsanlagen erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum. Die Anbindungen sind beim jeweiligen Versorgungsunternehmen nach Plangenehmigung zu beantragen. In der Offenlegungsphase werden diese Unternehmen von der Planung in Kenntnis gesetzt, um bei Genehmigung ihrerseits die nötigen Maßnahmen einzuleiten .

Kommunikationsanschlüsse sind zum gegebenen Zeitpunkt bei der Telekom AG zu beantragen. Die Wärmeversorgung erfolgt individuell.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in der ersten Baustufe für die 8 Wohngrundstücke mit einzelnen Sammelgruben. Innerhalb der Maßnahmen zur Gebietserschließung wird eine zentrale Sammelgrube mit den entsprechenden Abwasserzuleitungen gebaut.

Anfallendes Regenwasser wird örtlich versickert oder aufgefangen und einer Brauchwassernutzung auf dem betreffenden Wohngrundstück zugeführt.

Zur Erschließung wird zwischen der Erschließungsgesellschaft und der Gemeinde ein Erschließungsdurchführungsvertrag vereinbart.

3.3. Wesentliche Auswirkungen

A. 3

Mit den Vorhaben wird Wohnraum in einem angenehmen Wohnumfeld und Wohneigentum geschaffen, das letztlich als Form einer sozialen Absicherung der Familien angesehen und über Wohnbauförderprogramme unterstützt wird. Weitere nennenswerte positive Auswirkungen ergeben sich für das ortsansässige Handwerk im Sinne der Ausführungsleistungen. Die Gemeinde erfährt eine weitere Belebung. Das Ortsbild wird bei Beachtung der planerischen Festsetzungen und Empfehlungen nicht negativ beeinflusst.

Der Eigentumsübergang von Grund und Boden auf interessierte Bauherren ist als eine Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist notariell vertraglich gesichert.

Durch die Neuausweisung der Wohnbaufläche wird landwirtschaftliche Brachfläche im Umfang von ca. 1,9 ha in Anspruch genommen.

Künftige Flächenversiegelungen sind auf das nötige Maß zu beschränken. Die Grün- und Gartenbereiche sollten mit landschaftsgerechten Gehölzbestand angelegt werden und damit als grünordnerische Ausgleichsmaßnahme dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Gemäß §7(1) des BbgNatSchG werden die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Trägern der Bauleitplanung in Landschafts- und Grünordnungsplänen dargestellt. Zum vorliegenden Bebauungsplan "Wohnbebauung hinter der Bahn" in Glinzig wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. In ihm sind die durch Aufstellung und Durchsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet. Für unvermeidbare Eingriffe sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Die in die Planung integrierten Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind bei Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten und umzusetzen.

Bei Baumaßnahmen wird der Oberboden gesondert abgetragen und einer Wiederverwertung zugeführt. Die Hinweise der Bodendenkmalpflege sind ebenfalls zu beachten.

Die Durchsetzung der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigten Ziele bewirken keine wesentlichen Änderungen bzw. Einflüsse auf den Verkehr. Die Anschlüsse der Medienträger Trinkwasser, Elektroenergie und Telekom sind bezogen auf die konkreten Baumaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

A.

4. FLÄCHENBILANZEN

4.1. Flächennutzung im Bestand

	Flächengröße
LW - Nutzfläche (Brachland)	19.035 qm
SUMME:	19.035 qm

4.2. Flächennutzung nach B-Plan Festsetzungen

		Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA) 16.824 qm	max. versiegelte Fläche	6.730 qm
	unversiegelte Fläche	10.094 qm
Verkehrsfläche		1.950 qm
Fläche für die Abwasserentsorgung		261 qm
SUMME:		19.035 qm