

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ Wohnhaus Dabow am Mehrzweckgebäude “ im Ortsteil Glinzig

B e g r ü n d u n g

Fassung **Abwägung August 2003**

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

Vorhabenträger **Herr Fritz Dabow
Zur Koselmühle 2
03099 Kolkwitz-Glinzig**

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

Schallimmissions-
prognose Sportlärm **GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR
Berliner Str. 62
03046 Cottbus**

0. Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

- 1.1 Erforderlichkeit /Anlaß
 - Erforderlichkeit ,Anlaß ,Ziel
- 1.2 Verfahren
 - Verfahren ,Verfahrensstand ,Plangrundlage ,Ortstypik
- 1.3 Geltungsbereich
 - Geltungsbereich ,Größe ,Begrenzung ,Eigentumsverhältnisse
- 1.4 Planungsziele
 - Siedlungsentwicklung ,städtebauliche Erforderlichkeit

2. Rahmenbedingungen / Bestand

- 2.1 Regionale Bedingungen
 - regionale Einordnung ,Planungsrahmen ,bisherige Entwicklung ,Landschaft , Erschließung , technische Ver- und Entsorgung ,materielle Versorgung , kulturelle und soziale Versorgung , Arbeitsstätten,
- 2.2 Örtliche Bedingungen
 - verkehrliche Erschließung ,Stadttechnik ,Sportplatz, Relief/Boden/Grundwasser ,Fauna/Flora , Klima/Luft ,baulicher Bestand ,Ortsbild ,Altlasten , Immissionen ,Kampfmittelbelastung , Denkmale/Bodendenkmale ,Gewässer/Gewässerschutz , Landschaftsschutzgebiet ,

3. Städtebauliches Leitbild

- 3.1 Nutzungskonzept
 - bauliche Nutzung ,Verkehrsanlage ,ruhender Verkehr ,stadttechnische Erschließung ,Land- und Forstwirtschaft ,Erholen ,Nutzungsbeschränkungen,
- 3.2 Umwelt- und Naturschutz /Umweltbericht
 - UVP-Pflicht ,Umweltbericht ,umweltschützende Belange ,Grünordnungsplan ,Eingriffsregelung/ Konfliktbilanz des Eingriffes ,Schutzgüter ,Flächenbilanz ,
- 3.3 Schallimmissionsprognose Sportlärm
 - Sportplatzlärm , Prognoseberechnung/Einhaltung der Richtwerte

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 4.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - Geltungsbereich ,Baufenster , Zufahrt , Dienstbarkeiten ,Höhenbezug,
- 4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Nutzungsart/Gebietsnutzung ,Beschränkung der Wohnungsanzahl , Maß der Nutzung ,maßgebliches Grundstück ,Bauweise ,Gebäudestellung ,Nebenanlagen/Zulässigkeit weiterer Anlagen
- 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - Gebäudegestaltung , Fassaden ,
- 4.4 Grünordnerische Festsetzungen
 - Flächenversiegelung ,Erhalt von Bäumen und der Streuobstwiese ,Pflanzgebot ,
- 4.5 Ausnahmen und Befreiungen
 - Bedingungen

5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

- 5.1 Bodenordnung
 - Eigentumsverhältnisse
- 5.2 Sicherung der Planung und Durchführung
 - Planung ,vorfristige Grundstücks-Inanspruchnahme ,Durchführung der Erschließung
- 5.3 Sicherung von Bodendenkmalen
 - archäologische Sicherung
- 5.4 Kampfmittelbelastung
 - Informationspflichten
- 5.5 Anzeige- und Dokumentationspflicht für Erkundungen und Bohrungen
- 5.6 Baugrunderkundung /-gutachten

Anlage 1: Begrenzungslinie des Flächennutzungsplanes und die westliche Abgrenzung des LSG

Anlage 2: Schallimmissionsprognose Sportlärm

Anlage 3: Liste der zu verwendenden einheimischen Gehölze

1. Allgemeines

1.1 Erforderlichkeit / Anlaß

- Erforderlichkeit** Gemäß rechtsverbindlichem Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ der Region Lausitz-Spreewald (veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 22 /1997 S. 456) wird die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz als ein zentraler Ort der Nahbereichsreichsstufe (Kleinzentrum) eingestuft. Davon ableitend besitzt der ländlich geprägte Ortsteil Glinzig keine zentralörtliche Bedeutung .
Unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten ist die bauliche Entwicklung dieses Ortsteiles zukünftig auf das zur Deckung des inneren Bedarfs (Eigenbedarf) notwendige Maß zu beschränken .Bei der Ermittlung des Eigenbedarfes ist den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung ,der örtlichen Wirtschaft sowie den städtebaulichen Strukturen Rechnung zu tragen.
Im Regionalplanentwurf der Region Lausitz-Spreewald ist der Planbereich Bestandteil der Siedlungsflächendarstellung.
Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planungsabsicht vom Grundsatz her nicht entgegen.
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nur der vordere südwestliche bis westliche sowie der mittlere Bereich des Grundstückes als gemischte Baufläche (**M**) dargestellt ,weitere Teile befinden sich im Außenbereich .
Um die Belange des historisch gewachsenen Ortsbildes zu bewahren und zu fördern sowie die Einordnung des Baukörpers unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen zu sichern ,ist die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich.
Die sich aus der beabsichtigten Planung ergebenden städtebaulichen Konflikte können durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelöst werden.
- Anlaß** Anlaß zur Einleitung des Satzungsverfahrens ist der Antrag des ortsansässigen Bürgers Fritz Dabow ,auf seinem Grundstück die Zulässigkeits-Voraussetzungen zur Errichtung eines weiteren Wohnhauses für seinen Sohn zu schaffen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz zu tragen und dabei die amtsfreie Gemeinde Kolkwitz von personellen und finanziellen Aufwendungen freizustellen.
- Ziel** Ziel der Planung ist es ,durch Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB , insbesondere § 12 BauGB ,der BauNVO , der BbgBO und auf der Grundlage Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes für die Errichtung eines Wohngebäudes **Planungsrecht** zu schaffen .
Weiterhin ist im Rahmen dieser Planung die leitungsmäßige und verkehrliche Anbindung des Planungsbereiches an die Gemeindestraße *Zur Koselmühle* zu sichern.

1.2 Verfahren

- Verfahren** Planungsrecht wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB geschaffen . Wie der herkömmliche Bebauungsplan muß auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach Form und Inhalt aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Voraussetzung dazu ist u.a. ,dass die für die Errichtung der Hauptanlage (Wohnhaus) festzusetzende Fläche innerhalb der gezogenen Grenzen des Flächennutzungsplanes liegt .Die außerhalb der gezogenen Grenzen des FNP liegenden Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dienen mit ihren Festsetzungen der Abrundung des Ortsteilrandes.
Im Gegensatz zum herkömmlichen Bebauungsplan ist die Gemeinde **nicht** an den Festsetzungskatalog des BauGB und der BauNVO ,insbesondere §§ 9 Abs. 1 ,2 BauGB ,1-23 BauNVO, gebunden .Im Sinne der Rechtsklarheit wird **jedoch empfohlen** ,auf diese Festsetzungsmöglichkeiten zurückzugreifen.
Diese Festsetzungen sind auf das Vorhaben konkret und rechtssicher abzustimmen und haben die vertikale wie horizontale Ausrichtung des Baukörpers zu sichern.
In die Satzung werden eine beschränkte Anzahl planungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen (n. § 7 BbgNatSchG) übernommen.

Ein gesonderter Grünordnungsplan wird nicht erstellt ;die Eingriffs- und Ausgleichsregelungen **können** im Rahmen der Begründung dargestellt werden .
Die Verpflichtungen zu den Erschließungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt .
Als Vorhabenträger fungiert der Eigentümer des Flurstückes 41 .

Verfahrensstand Mit der Antragstellung vom 08.03.00 zur Sicherung des Planungsrechtes durch eine Bauleitplanung an die Gemeinde ist die Anstoßfunktion gegeben .
Die amtsfreie Gemeinde Kolkwitz hat mit Schreiben vom 06.06.2000 nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angefragt.
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 7 der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 06.07.2000 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.
Die wertneutrale Stellungnahme der Fachämter des Landkreises Spree-Neiße wurde am 05.07.2000 gegeben .
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.01.01 mit Beschluß Nr. 04 /2001 den Aufstellungsbeschluß gefasst .
In der öffentlichen Unterrichtung am 08.04.2003 wurde das Vorhaben in seinen Zielstellungen interessierten Bürgern vorgestellt.
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.05.03 mit Beschluß-Nr. 43/2003 den Entwurf des B-Planes einschl. Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 21.05.2003 die Entwurfsfassung zur Stellungnahme übergeben .
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 10.06.2003 bis einschl. 11.07.2003 .
Die von der Planung berührten TÖB haben ihre Stellungnahme abgegeben.
Am 26.08.03 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß Nr. 79/2003 der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt .
Das Ergebnis ist den TÖB mitgeteilt worden.
Der Einspruch der LWG Cottbus zur Löschwasserentnahme aus dem TW-Netz wurde geprüft ; zur Gewährleistung des Grundschutzes errichtet die Gemeinde Kolkwitz einen Flachspiegelbrunnen .
Am 24.10.2003 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß Nr. 109/2003 den Satzungsbeschluß gefasst .

Plangrundlage Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes des Vermessungsbüros H. Strese mit Datum vom 12.02.2003.
Die nicht festgestellte südliche Grenze des Flurstückes 42 zum Straßenflurstück ist für die Planung unerheblich ,da eine Bewilligung von Dienstbarkeiten nicht Gegenstand des Bauleitplanes ist .
In den Lageplan wurde der Baumbestand nachgetragen ;er genügt somit insgesamt den Anforderungen der Planzeichenverordnung.
In der Anlage **1** zur Begründung werden die Begrenzungslinie des Flächennutzungsplanes und die westliche Abgrenzung des LSG Teich- und Wiesenlandschaft Kolkwitz-Hänchen dargestellt.

Ortstypik Die B-Planbezeichnung erfolgt standortbezogen zum angrenzenden öffentlichen Mehrzweckgebäude .

1.3 Geltungsbereich

Geltungsbereich Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Flur 1 der GMK Glinzig:

- Teilfläche des Flurstückes 41
- Teilfläche des Flurstückes 42 .

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß wurde der Geltungsbereich geringfügig nach Norden bis an die Grenze des Flurstückes 39 mit der Begründung erweitert, die nach § 32 BbgNatSchG geschützte Streuobstwiese zu erfassen und dauerhaft im Sinne der Ortsrandgestaltung zu sichern.

| | |
|----------------------------|---|
| Größe | Gemäß der Flächenbilanz beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ca. 0,272 ha . Davon entfallen auf die geplanten Nutzungsbereiche: - Wohnbaufläche 330 m ² (im Baufenster) - Verkehrsfläche ca. 75 m ² (Flurstück 42) - Streuobstwiese ca. 670 m ² - Wiese am Graben ca. 350 m ² - Pflanzfläche Pfl 1 ca. 150 m ² und sonstige Flächen ca. 1145 m ² . |
| Begrenzung | <u>Der Geltungsbereich des B-Planes wird</u> -im Norden durch das Flurstückes 39 (landwirtschaftlich geprägte Hofstelle) -im Osten durch die Wasserfläche des Ziegeleigrabens -im Süden durch das Grundstück <i>Zur Koselmühle 1</i> (Flurstück 42) und durch die Verkehrsfläche (Flurstück 35-1) , -im Westen durch die Teilflächen der Flurstücke 41 und 42 <u>begrenzt</u> . |
| Eigentums- verhältnisse | Das Flurstück 41 ist Eigentum des Vorhabenträgers . Das Flurstück 42 ist Gemeinde- eigentum . |

1.4 Planungsziele

| | |
|------------------------------------|---|
| Siedlungs- entwicklung | Gemäß Festlegungskarte des Regionalplanentwurfes der Region Lausitz-Spreewald ist der Planbereich Bestandteil der allgemeinen Siedlungsflächendarstellung . |
| städtebauliche Erforderlichkeit | Der Planungsbereich ist gemäß Flächennutzungsplan straßenbegleitend zur Gemein- destr. <i>Zur Koselmühle</i> und bis in mittlerer Tiefe des Flurstückes 41 ,d.h. ca. 45 m gemessen von der nördlichen Grenze des Straßenflurstückes, als gemischte Baufläche dargestellt . Die städtebauliche Ordnung ,die Erschließung und der Nachweis des Einfügegebotes in das vorhandene Siedlungsgefüge und insbesondere die Umweltvorsorge können nur über eine Bauleitplanung (Bebauungsplan mit grünordnerische Festsetzungen) gesichert werden ,da das Wohnbauvorhaben sonst aufgrund seiner Lage im Außen- bereich nicht privilegiert ist und somit unzulässig wäre. . Dabei ist auf die Belange des benachbarten <i>Landschaftsschutzgebietes Teich- und Wiesenlandschaft Kolkwitz-Hänchen</i> Rücksicht zu nehmen. Das ausgewiesene Konfliktpotential ist zu bewältigen. |

2. Rahmenbedingungen / Bestand

2.1 Regionale Bedingungen

| | |
|----------------------------|---|
| regionale Einordnung | Die Ortsteil Glinzig ist Bestandteil der amtsfreien Gemeinde Kolkwitz . Die Ent- fernung zum Hauptort Kolkwitz beträgt ca. 3 km , zum Sitz der Kreisverwaltung des Spree-Neiße Kreises ca. 30 km und zum Oberzentrum Stadt Cottbus ca. 8 km . |
| Planungsrahmen | Für das Plangebiet und sein Umfeld sind außer dem rechtskräftigen Flächen- nutzungsplan keine gemeindlichen Planungen vorhanden . Interessen der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt . |
| bisherige Ent- wicklung | Historisch hat sich Glinzig aus einem Dorfflecken mit dem alten Dorfkern zwischen zwischen dem Koselmühlenfließ und der Bahnlinie Cottbus-Leipzig großflächig entwickelt . Größere Wohnbaustandorte entstanden am Ziegeleigraben. Durch Auffüllung von Einzelstandorten im Innenbereich sind die Bauflächen nahezu ausgeschöpft .Der östliche und nördliche Dorfrand mit seinen landwirtschaftlich geprägten Hofstellen ist bisher wenig entwickelt worden .Mit der Bauflächen- darstellung <i>gemischte Baufläche</i> (M) ist im Flächennutzungsplan dem Erhalt dieser Hofstellen,ggf. auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben ,die das Wohnen nicht wesentlich stören , Rechnung getragen worden. |

- Landschaft** Die Gemeinde Glinzig ist Bestandteil des Lausitzer Becken- und Heidelandes und liegt in der Niederung des Koselmühlenfließes .
Der Ziegeleigraben (Graben L 107) als Vorfluter des Koselmühlenfließes ist die östliche Abgrenzung des westlichen Teiles des LSG Teich- und Wiesenlandschaft Kolkwitz-Hänchen .
Die Niederung ist eine flachwellige bis ebene Grundmoränenplatte mit z.T. wechselnden Schichten . Entsprechend der Bodenschichtungen und des fast bodennahen Grundwasserstandes in niederschlagsreichen Jahreszeiten erfolgte in den südlichen Bereichen Ackerbau ,während die Fließ- und Teich-Niederungen im wesentlichen als Wiesen landwirtschaftlich genutzt werden .
- Erschließung** Glinzig ist mit dem Oberzentrum Cottbus und dem Umland durch Buslinien auf der B 115 verbunden .Über die B 115 ist die A 15 –Anschlußstelle Vetschau innerhalb weniger Autominuten erreichbar.
- technische Ver- und Entsorgung** Glinzig ist ver- und entsorgungstechnisch gut ausgestattet .
Eine zentrale Gasversorgung ist jedoch nicht vorhanden .
- materielle Ver- sorgung** Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs stehen im Hauptort Kolkwitz zwei Verbrauchermärkte und ein kleine Kaufhalle zur Verfügung .
- kulturelle u. soziale Versorgung** Mit dem Kolkwitz-Center und den Einrichtungen im Oberzentrum Cottbus können Einrichtungen im näheren Umland genutzt werden.
Die amtsfreie Gemeinde Kolkwitz hat in Kolkwitz und Krieschow leistungsfähige Schulen .Der Schülerverkehr ist gesichert.
Arztpraxen stehen in Kolkwitz und im Oberzentrum Cottbus zur Verfügung.
- Arbeitsstätten** Glinzig selbst bietet bei Handwerksbetrieben und Dienstleistungseinrichtungen nur eine sehr geringe Anzahl an Arbeitsplätzen.

2.2 Örtliche Bedingungen

- verkehrliche Erschließung** Der Planungsbereich grenzt im Süden unmittelbar an die Gemeindestraße .
Die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes 42 für Geh- und Fahrrechte sowie Feuerwehrezufahrt ist durch Bewilligung von Dienstbarkeiten dinglich zu sichern.
Die Gemeindestraße *Zur Koselmühle* ist in Bitumenbefestigung voll ausgebaut .
- Stadttechnik** In der Gemeindestraße liegen TW-, SW- Elt- und Leitungen der Telekom .
Auf dem Flurstück 42 sind westlich des Mehrzweckgebäudes die Zulaufleitung, das Pumpwerk und Druckleitung der örtlichen Schmutzwasserkanalisation angeordnet.
Löschwasser kann aus Hydranten H 100 in der Grabenstraße und Zur Koselmühle sowie H 80 unmittelbar neben dem Mehrzweckgebäude für den Grundschutz entnommen werden .
Eine Regenwasserleitung zur Straßenentwässerung mit Einleitung in den Ziegeleigraben (Graben L 107) ist vorhanden .
- Relief/Boden/ Grundwasser** Der Planungsbereich hat auf dem Flurstück 41 die größte gemessene Höhe mit 63,2 m (Höhensystem DHHN 92) und neigt sich leicht nach Osten zum Ziegeleigraben .
Unter einer Kulturbodenschicht lagern unter Bezugnahme benachbarter Bauvorhaben bindige Materialien (Geschiebemergel, -lehm ,Bänderschluff und -ton sowie Wiesen-kalk . Der Boden ist von guter Gare und von neutraler bis schwacher Reaktion.
Das Grundwasser steht in niederschlagsreichen Jahreszeiten flurnah.
Eine standortbezogene Baugrundaussage liegt nicht vor .
Für die Baumaßnahme wird die Untersuchung des Baugrundes dringend empfohlen !

- Fauna/Flora** Die Fauna unterliegt im Planungsbereich einer starken anthropogenen Beeinflussung infolge der Hausacker- und -gartennutzung sowie Melioration des Ziegeleigrabens . Der Artenreichtum ist gering . Die Streuobstwiese im nördlichen Planungsbereich ist ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop .Streuobstwiesen sind auch auf den beiden benachbarten Flurstücken 39 und 38 vorhanden.
In Böschungsnähe des Ziegeleigrabens stehen erhaltenswerte Obstbäume.
- Klima/Luft** Entsprechend der Randlage des Geltungsbereiches liegen keine klimatischen Besonderheiten vor .Das ostdeutsche Binnenklima mit einer Jahresmitteltemperatur von 8° bis 8,5° C weist in den Extremmonaten Januar mit -1,0° bis -0,5° C und Juli 18° bis 18,5° C Durchschnittswerte aus. Die Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 570-600 mm.
- baulicher Bestand** Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Hochbauten vorhanden .
Im amtlichen Lageplan ist eine Mauer (Höhe ca. 2 m) zur Abgrenzung der Hofstelle eingetragen ,welche durch Abriß in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.
- Ortsbild** Die im Bereich des ehemaligen Glinziger Sportplatzes errichteten Eigenheime haben in der Regel Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von 30°-45° , ausgebaute Dachgeschosse und nach landesüblicher Vollgeschoßberechnung meist 1 Vollgeschoß. Ein Wohngebäude hat ein Walmdach .Den Eigenheimen sind Vorgärten mit meist lockerer Bepflanzung vorgelagert.
Am unmittelbaren östlichen Ortsrand steht das Mehrzecksgebäude mit beachtlicher Baumasse sowie Trauf- und Firsthöhen über dem üblichen Maß der alten Dorf- bebauung.
Auf dem Flurstück 41 sind Wohnhaus ,Stallung ,Garage und Wirtschaftanbau in Grenzstellung errichtet worden .Die Bebauung ist auf dem südwestlichen Teil des Grundstückes konzentriert.
Auf dem Flurstück 41 selbst wie auch im weiteren nördlichen Umfeld stehen Wirtschaftsgebäude (Scheunen und Stallungen) mittlerer bis großer Baumasse . Hausgärten und -äcker sowie Streuobstwiesen runden die weiteren Flurstücke nach Norden und Osten ab .
- Altlasten** Im Geltungsbereich sind keine Altlasten ,Altlastverdachtsflächen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden.
- Sportplatz** Die östlich in einer Entfernung von ca. 45 m zum Baufenster liegende Sportplatzfläche wird von der Sportgemeinschaft Glinzig genutzt.
Sie ist als Ersatz für den ehemaligen Platz gegenüberliegend zum Mehrzweckgebäude 1998 gebaut worden. Sie ist für Feldballspiele angelegt und wird zum Training 2 x und für durchschnittlich für 2 Punkt- bzw. Pokalspiele wöchentlich genutzt.
- Immissionen** Der Geltungsbereich wird weder durch Geruchsimmissionen oder Erschütterungen belastet .Der durch die Sportplatznutzung entstehende Lärm wird auf eine Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung im Geltungsbereich geprüft.
- Kampfmittelbelastung** In der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Spree-Neiße liegt der Planungs- bereich nicht im kampfmittelverdächtigen Bereich. In der Stellungnahme des Staatliche Munitionsbergungsdienstes wird dies bestätigt.
Präventiv wird in der weiteren Begründung unter Pkt. 5.4 auf das Verhalten bei eventuellen Kampfmittelfunden hingewiesen.
- Denkmale / Bodendenkmale** Lt. Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße zur Planungsanzeige werden durch diese Planung keine Baudenkmale und deren Umgebung betroffen .Es sind auch keine Bodendenkmale bekannt .

Da aber aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, sind die Festlegungen des BbgDSchG zu beachten (unter Hinweis Pkt. 5.3 sind die Verhaltensvorgaben bei der Entdeckung von Bodendenkmalen infolge Erdarbeiten aufgeführt).

Gewässer /Gewässerschutz Die östliche Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft an der Böschungskante des Ziegeleigrabens (Graben L 107 und Gewässer II. Ordnung). Gemäß § 84 Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) ist die Grabenunterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.
Im Interesse der Grabenunterhaltung ist gemäß Satzung des Unterhaltungspflichtigen, dem Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“, der Uferstreifen in einer Breite von 5,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

LSG Der Ziegeleigraben (Graben L 107) ist die natürliche westliche Begrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Teich- und Wiesenlandschaft Kolkwitz-Hänchen“.

3. Städtebauliches Leitbild

3.1 Nutzungskonzept

- bauliche Nutzung Die bauliche Anlage soll nördlich vom Mehrzweckgebäude errichtet werden. Entsprechend der FNP-Ausweisung ist in der Anlage 1 zur Begründung die max. bebaubare Fläche im Planungsbereich durch die Begrenzungslinie dargestellt. Neben der Beachtung der Abstandsflächen nach § 6 BbgBO und Brandabstände nach § 32 BbgBO ist für Baufenstergestaltung die mögliche Abschattung der geplanten baulichen Hauptanlage durch das südlich stehende Mehrzweckgebäude auf dem Flurstück zu prüfen.
- Verkehrsanlage Der Geltungsbereich wird von der Gemeindestraße verkehrsmäßig indirekt erschlossen. Hierbei wird die Bewilligung der Dienstbarkeiten für Geh- und Fahr- sowie Leitungsrechte wie für die Feuerwehrezufahrt auf dem Flurstück 42 vorausgesetzt. Als Zufahrt ist ein 5 m breiter Streifen ausreichend.
- ruhender Verkehr Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst abgedeckt.
- stadttechnische Erschließung Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden über den 5 m breiten Streifen mit den Primärleitungen und Anlagen, in der Gemeindestraße und auf dem Flurstück 42 liegend, verbunden. Insbesondere ist im Rahmen der vorgenannten Dienstbarkeit auch das Leitungsrecht für den Abschnitt der SW-Leitung zu beantragen und zu bewilligen, der außerhalb des Geltungsbereiches zum Pumpwerk liegt. Die grundbuchlichen Sicherungen sind dem Entsorgungsbetrieb vorzulegen.
Das Regenwasser wird auf dem Flurstück 41 gehalten bzw. verwertet.
Eine Löschwasserentnahme aus den Hydranten in der Grabenstraße und Zur Koselmühle sowie H 80 neben dem Mehrzweckgebäude ist nicht möglich. Die Gemeinde Kolkwitz bohrt zur Sicherung des Grundschutzes einen Flachspiegelbrunnen am Denkmaldreieck der Gemeindestraße Zur Koselmühle.
- Land- und Forstwirtschaft Das Plangebiet ist als Hausgarten-/ackerfläche in der Nutzungsart einzuordnen. Waldflächen sind nicht vorhanden.
Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Streuobstwiese als geschütztes Biotop (§ 32 BbgNatSchG) und entsprechend Kartierungsschlüssel mit 07171 *genutzte Streuobstwiese (BSG)* eingestuft.
- Erholen Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungszwecke wird nicht eingeschränkt, da ohnehin im Bereich des Ziegeleigrabens keine Wege vorhanden sind.

Nutzungsbe- Nutzungsbeschränkungen bestehen im 5-m Grabenbereich .Dieser Bereich ist zur
schränkungen Grabenunterhaltung von und weiterer Baumbepflanzung freizuhalten. Gemäß der
Hinweise zu Bodendenkmalen und zu Kampfmittelbelastungen kann es zu
kurzzeitigen Beschränkungen kommen.

3.2 Umwelt- und Naturschutz /Umweltbericht

UVP-Pflicht/ Umweltbericht Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)-Änderungsrichtlinie zum Umweltschutz in Kraft getreten .Das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung wird in der Novelle 2001 zum BauGB neu geregelt. Die Verfahrensanforderungen einer UVP werden dabei dem Verfahren der Bauleitplanung zugeordnet und in ihrem Umfang konkretisiert . Gemäß Anlage 1 des UVPG ,Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben ,sind unter der lfd. Nr. 18.7 Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen nach der zulässigen Grund-Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO gegliedert. Entsprechend des für die Bebauung (Hauptnutzung) zur Verfügung stehenden Areal von ca. 0,03 ha ergeben sich bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 nur ca. 0,02 ha überbaubare Grundfläche .Der gemäß lfd. Nr. 18.7.2 der vorgenannten Anlage 1 untere Schwellenwert mit 20.000 m² wird somit bei weitem nicht erreicht- eine **Vorprüfungspflicht des Einzelfalls entfällt** . Auch andere Tatbestände nach lfd. Nr. 18 liegen nicht vor. Die hohe Schutzbedürftigkeit des geplanten Wohnens wird gemäß Sportanlagen-lärmschutzverordnung wird im Rahmen eines Sachverständigengutachtens geprüft. Auf eine Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RIL) gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird verzichtet ; im Plangebiet sind keine FFH-Gebiete vorhanden .Eine Unterschutzstellung von Flächen ist nicht vorgesehen. Der Abstand zu nördlich der B 115 liegenden FFH-Gebieten beträgt > 300 m und zu dem östlich gelegenen Fischteich-FFH-Gebiet > 600 m . Die Abstände sind für eine Prüfung nicht relevant.
Es besteht insgesamt keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ein Umweltbericht wird nicht erarbeitet.

Umweltschützen- Obwoh keine UVP-Pflicht besteht ,hat die Gemeinde die umweltschützenden
de Belange Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB i. V. § 1 a BauGB hat der Träger der Bauleitplanung auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme ,der Bewertung der Schutzgüter Boden,Wasser ,Klima / Luft ,Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes die bestehenden bzw. durch die Planung verursachten Konflikte darzustellen. Die Lösung dieser Konflikte erfolgt durch die Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Grünordnungs- § 7 BbgNatSchG legt fest,dass zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP)
plan mit integrierten Aussagen zur Eingriffsreglung zu erarbeiten ist. Nach § 8a BNatSchG i.V.m.§§ 10 BbgNatSchG sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu ermitteln und darzustellen. Aufstellung und Durchsetzung des B-Planes werden als Eingriff in Natur und Landschaft nach § 10 BbgNatSchG behandelt. Die in § 12 BbgNatSchG festgeschriebene Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie mögliche Ersatzmaßnahmen nach § 14 BbgNatSchG gelten als vorrangige Ziele eines GOP.
Ein Grünordnungsplan wird aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches nicht erforderlich ,die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden anhand der Eingriffs- und Ausgleichsregelung und der Bewertung des Landschaftsbildes in der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan nachfolgend dargestellt . Mit den grünordnerischen Festsetzungen in Verbindung mit der Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern ,der Erhaltung der Streuobstwiese und den Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist die land-schaftstypische Abrundung des Ortsrandes möglich.

- Eingriffsregelung/Konfliktbilanz des Eingriffs** Entsprechend dem im Gesetz geregelten 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 .
Im nördlichen Bereich des zu beplanenden Flurstückes 41 befindet sich ein Teil der zusammenhängenden ,über mehrere Grundstücke reichenden Streuobstwiese (nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotop) .Dieser wird von dem Eingriff nicht berührt, jedoch zu erhaltend festgesetzt.
Bei den übrigen ,auf dem Grundstück vorhandenen Biotopen (Intensivacker ,Intensivgrasland) handelt es sich um nicht geschützte Biotope nach § 2 BbgNatSchG.
Bei den Biotopen vollzieht sich außer der Erhaltung der Streuobstwiese eine Veränderung von den anthropogen geprägten Flächen (Acker und Grünland) zu Gartenflächen.
Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch Bebauung und Flächenteilbefestigung wird durch Pflanzmaßnahmen (Pflanzfläche und Pflanzgebote) kompensiert .
- Schutzgüter** Aus der nachstehenden Flächenbilanz ergibt sich folgende Bewertung :
- Boden/Wasser** Ein permanenter Eingriff entsteht durch die Versiegelung /Teilversiegelung (Gebäude und Verkehrsflächen in der Größe von max. 365 m² bzw. 75 m² .
Durch die Ausführung der Verkehrsfläche in wasserdurchlässiger Bauweise bei einem Versiegelungsgrad von 35 % reduziert sich der befestigte Anteil auf 26 m² .
Der permanente Eingriff für das Schutzgut Boden reduziert sich damit auf 13,33 % + 0,96 % = 14,29 % .
Durch die größere Intensität der Bodenprozesse auf den nicht in Anspruch genommenen offenen Flächen und durch das Anlegen des Pflanzstreifens (Pfl 1) sowie weiterer Pflanzgebote ist der Ausgleich für das Schutzgut gegeben.
Da das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert bzw. verwertet wird, ist der Einfluß auf die Grundwasserbildung gering .
Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zum Schutz vorgesehen:
- Versiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt,
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort,
- schadlose Beseitigung der Schmutzwässer durch Anschluß an die Kanalisation ,
- Vermeidung von Kontamination des Bodens während der Bauphase.
- Klima/Luft** Durch die geringe Größe des Plangebietes wird das Klima nur im sehr geringem Umfang beeinträchtigt .Mit den Pflanzgeboten (größere Verschattung) können Defizite ausgeglichen werden .Mit dem Einsatz moderner Heizsysteme ,ggfs. auch Nutzung von Sonnenenergie zur Warmwassererzeugung ,wird der Schadstoffausstoß gering gehalten .
- Fauna/Flora** Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zum Schutz vorgesehen:
- Begrenzung der Bebauungstiefe ,
- Erhaltung der Streuobstwiese und des Obstbaumbestandes
- Neuanpflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen auf der Pflanzfläche Pfl 1 (18 Laubbäume/Heister (2xv.o.B 200-250 cm) und 100 Sträucher (2xv.o.B)
- Durchsetzung der Pflanzgebote gem. grünordnerischer Festsetzung
- Orts- u. Landschaftsbild** Durch die Errichtung der baulichen Anlagen erfolgt keine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ; durch den Baukörper entsteht lediglich eine geringfügige Verschiebung der Bebauung nach Osten bzw. Norden .
Die landschaftsprägenden Elemente (Streuobstwiese ,Obstbaumreihe und Graben) bleiben unverändert erhalten .
- Mensch** Es bestehen gute Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenendgestaltung auf der relativ großen Grundstücksteilfläche .
Insgesamt kann festgestellt werden ,dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Flächenbilanz

| Kategorie | Teilfläche/Biotop | Bestand | | Planung | |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| | | Flächengröße in m ² | Flächenanteil in % | Flächengröße in m ² | Flächenanteil in % |
| vegetationslose/ vegetationsarme Flächen | Gebäudeflächen (max) | - | - | 365 | 13,33 |
| | Neubebauung mit Garten- bereiche (OS.N) Kartierschlüssel 1212.6 Zufahrt (OV) (Flurstück 42) Kartierschlüssel 12130 | 75 | 2,76 | 75 | 2,76 |
| Streuobstwiese | nach § 32 BbgNatSchG geschützte Streuobst- wiese (BSG) mit grün- landartigen Unterwuchs (gemäht) Kartierschlüssel 07171 | 670 | 24,63 | 670 | 24,63 |
| Obstbäume | Obstbaumreihe, lückig mit geschädigten Altbäumen und Jungwuchs (BORL) Kartierschlüssel 071812 | 66 | 2,43 | 66 | 2,43 |
| Grasfluren | Intensivgrasland (GI) Kartierschlüssel 05150 am Ziegeleigraben , | 280 | 10,29 | 280 | 10,29 |
| | Intensivgrasland (GI) Kartierschlüssel 05150 auf restlichem Geltungs- bereich | 559 | 20,55 | - | - |
| Acker | Intensivacker (L) ,ohne Ackerkräuter Kartierschlüssel 09130 | 1070 | 39,34 | - | - |
| Gartenfläche | Gärten (PGE) Kartierschlüssel 10111 | - | - | 1114 | 40,96 |
| Anpflanzung | Hecken und Windschutz- streifen ,überschirmt , geschlossen , heimische Gehölze (BHBH) Pflanzgebot Kartierschlüssel 07132 | - | - | 150 | 5,51 |
| Summe gerundet | | 2720 | 100,00 | 2720 | 100,00 |

3.3 Schallimmissionsprognose Sportlärm

Sportplatz -
lärm

Gemäß § 15 Abs. 2 2. Halbsatz BauNVO ist im Planverfahren prüfen ,ob die geplante bauliche Wohnanlage im Sinne einer Lärmimmission durch die *benachbarte* Sportplatzanlage belastet wird .Gemäß **Abstandserlaß** (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) ,nach RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.98-V B 5 –8804.25.1 (V Nr. 1/98) MBbl.1998 s. 744 , sind Sportplätze nicht aufgeführt . Die Bewertung richtet sich somit nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.91 (18.BImSchV) .

Im Rahmen eines Sachverständigengutachtens (Schallimmissionsprognose Sportlärm) wurde gemäß 18. BImSchV [Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18.07.1991 (BGBl I S. 1588)] die Verträglichkeit zum benachbarten geplanten Wohngebäude geprüft.

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diese allgemeinen Rechtsanforderungen werden im Bereich Lärmschutz durch die DIN 18005 –1 und ihr Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau –Berechnungsverfahren) konkretisiert.

Prognoseberechnung/
Einhaltung der Richtwerte

Auf der Grundlage von gemeindlichen Angaben zum Spielbetrieb und zur Zuschaueranzahl (100 Personen /Spiel und zur Plangebietsseite postiert) sowie der Festlegung, dass keine Beschallungsanlagen betrieben werden ,wurden durch Prognoseberechnungen zum Sportlärm und Verkehrslärm durch mit PKW anreisenden Zuschauer auf der Grundlage der vorgenannten DIN nachgewiesen, dass eine **Überschreitung der Immissionsrichtwerte**

Beurteilungspegel L_r 60 dB(A) bei einem Berechnungsergebnis 56 dB (A)

Maximalpegel $L_{AF,max}$ 90 dB(A) bei einem Berechnungsergebnis 86 dB(A)

nicht gegeben ist .

Das Gutachten ,erstellt durch die GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR Cottbus, Bearbeitungsabschluß 01.04.2003 ,ist in der Verfahrensakte als Anlage 2 beigefügt und steht ausgewählten Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung .

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich Eine der maßgeblichen Festsetzungen eines vorhabenbezogenen B-Planes ist sein Geltungsbereich. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Norden und Süden mit den Grenzen des Flurstückes 41 identisch. Die westliche Geltungsbereichsgrenze ist i.S. einer späteren Erbaufteilung festgelegt und die östliche Grenze folgt dem natürlichen Böschungsrand des Ziegeleigrabens. Die Grenzen auf dem Flurstück 42 ergeben sich aus der in Aussicht gestellten Bewilligung der kombinierten Dienstbarkeit .

Baufenster Die südliche Baugrenze wird gemäß Vorbescheid Az 990/94 v. 9.3.95 im Abstand von 12 m und parallel zur Traufwand des Mehrzweckgebäudes festgelegt . Die weiteren Baugrenzen ergeben sich aus der Vermaßung in der Planzeichnung . Auf der Grundlage der Empfehlung des Bauausschusses vom 09.01.2001 wird das Baufenster nach Norden und Osten weiter eingeschränkt .Damit wird gesichert ,dass sich der spätere Baukörper städtebaulich gut einfügt und eine Verträglichkeit zu Bebauungen der benachbarten Flurstücke gegeben ist. Die Tiefe des Baufensters ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung des Bauvorhabens.

Zufahrt Der Bereich der Zufahrt ist als Fläche der nachstehenden kombinierten Dienstbarkeit festgesetzt.

Dienstbarkeit GFL Auf einem 5 m breiten Streifen ist auf dem Flurstück 42 eine kombinierte Dienstbarkeit für Geh-/Fahr-, Leitungs- sowie Feuerwehruzufahrtsrechte zu Gunsten des Flurstückes 41 festgesetzt.

Dienstbarkeit GF Westlich des Ziegeleigrabens ist zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes *Oberland Calau* eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche in der Breite von 5 m (gemessen von der Grabenkante) zur Sicherung der Grabenunterhaltung festgesetzt .

Höhenbezug Der Höhenbezug für die Traufhöhe TH und Gebäudeoberkante OK ist mit **63.0 m** (Geländehöhe) DHHN 92 festgesetzt.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

| | |
|---|--|
| Nutzungsart / Gebietsnutzung | Entsprechend der Hofstellennutzungen für landwirtschaftliche und gewerbliche Zwecke sowie der Nutzung des benachbarten Mehrzweckgebäude wurde der östliche und nördliche Teil von Glinzig im FNP als gemischte Baufläche (M) dargestellt. In der Regel ist im vorhabenbezogenen B-Plan die Gebietsnutzung entsprechend der §§ 2-11 BauNVO festzusetzen .Diese Auswahl ist jedoch nicht zwingend .Die Gebietsnutzung kann auch durch gesonderte Festsetzungen erfolgen - gemäß der Zielstellung der vorhabenbezogenen Planung wird ein Wohnhaus festgesetzt. Entsprechend der Festsetzung B.1.2. sind weiterhin zulässig Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Verbindung mit dem Wohnen . Dies entspricht der Bestandsnutzung des Grundstückes und ist mit den Entwicklungszielen des FNP vereinbar. Sie ist auch i.S. § 15 Abs..1 Satz 2 , 2. Halbsatz BauNVO zur Schaffung der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen zu werten . |
| Beschränkung der Zahl der Wohnungen | Auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO werden im Wohngebäude max. zwei Wohnungen zugelassen . |
| Maß der Nutzung | Im vorhabenbezogenen B-Plan sollten die zulässigen horizontalen und vertikalen Abmessungen festgesetzt werden. Als horizontale Abmessung wird die Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Entsprechend der Bauflächendarstellung des FNP und der Randlage des Geltungsbereiches zum freien Landschaftsraum wird auf der Grundlage der §§ 17 Abs. 1 bzw. 16 Abs. 2 BauNVO die Obergrenze der GRZ von 0,6 auf 0,5 reduziert und somit einer verdichtenden Bebauung vorgebeugt .Die Festsetzung der absoluten Grundfläche wäre zu engmaschig,eine spätere Abweichung wird zwangsläufig zu Befreiungsfällen führen. Die als vertikale Abmessungen festgesetzten Gebäudehöhen (Traufe 4,5 m und OK 10,0 m) beziehen sich auf die maßgebliche Geländehöhe 63.0 m DHHN 92 . Diese ist in der Planzeichnung festgesetzt. Damit ist gesichert ,dass sich das Wohngebäude in die Landschaft einfügt. Die Gebäudehöhen des benachbarten Mehrzweckgebäudes (FH 5,3 m und OK 11,7 m) werden bei weitem nicht erreicht. Bei den festgesetzten Gebäudehöhen ist im ausgebauten Dachgeschoß nach der landesüblichen Vollgeschoßberechnung ein zweites Vollgeschoß möglich . In Verbindung mit der nachgenannten Traufhöhe und der max. zulässigen Dachneigung ist ein großzügiger Dachgeschoßausbau möglich .Damit wird neben der üblichen Belegung mit 1 Wohnung gesichert ,dass auch 2 Generationen in einem Wohngebäude sozial verträglich und der ländlichen Lebensweise entsprechend wohnen können . Garagen und Stellplätze können auch hinter der westlichen Baugrenze errichtet werden ,da diese Einordnung auch städtebaulich vertretbar wäre. Auch städtebaulich vertretbar ist die Anordnung von Terrassen und überdachten Freisitzen außerhalb der südlichen und westlichen Baugrenzen .Beide baulichen Anlagen müssen jedoch dem Hauptzweck Wohnen direkt zugeordnet sein .Eine weitere Bedingung hierbei ist jedoch,dass die zulässige Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird . Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Grundflächenzahl bestimmt. Maßgebend sind die Werte der beiden Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des B-Planes.Die Nutzungswerte sind jeweils Höchstwerte.(s. Festsetzung B.2.2) . |
| maßgebliches Grundstück | Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung von GRZ und GFZ ist die anteilige Fläche des Geltungsbereiches ,die innerhalb eines Streifens von 25 m ,gemessen von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 41 ,liegt .Bei dieser anteiligen Fläche von ca. 1.090 m ² ist die Errichtung der baulichen Anlage(n) nebst Garagen und Stellplätze (nach § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (nach § 14 BauNVO) im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO und der auf 0,5 reduzierten GRZ problemlos möglich . |

Bauweise Es sind entsprechend der Nutzungsschablone ein Einzel- oder Doppelhaus sowie eine offene Bauweise o zulässig. Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hausgruppen zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird dem Einfüegebot zur umgebenden prägenden Bebauung entsprochen.
Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird gesichert, dass bei einer möglichen Erbteilung des Grundstückes nicht Tatbestände entstehen können, die zu einer verdichteten Bebauung führen würden.

Gebäudestellung Die Firstachsen können rechtwinklig oder parallel zur anliegenden Straße zwecks Belebung des Ortsbildes gewählt werden.

Nebenanlagen/ Zulässigkeit weiterer baulicher Anlagen In den sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen B.3.3 bis B.3.5 wird deren Zulässigkeit auf den für die GRZ-Ermittlung festgesetzten Bereich zur Gewährleistung der Ortsrandgestaltung beschränkt. Die landschaftsprägenden Elemente (Streuobstwiese, Obstbaumreihe und Graben) bleiben unverändert erhalten bzw. werden durch die zusätzliche Pflanzfläche gestärkt. In der Festsetzung B.3.5, 2. Satz wird festgesetzt, dass eine Versiegelung der mit PFL gekennzeichneten Pflanzfläche nicht zulässig ist.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gebäudegestaltung Es ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu orientieren.
Bei der Dachgestaltung ist das symmetrische Steildach mit Dachneigungen von **35° bis 45°** als Sattel- oder Krüppelwalmdach allgemein zulässig.
Mansarddächer und auch Walmdächer sind nicht zulässig.
Die Dachformen, -neigungen und -gestaltungen sind in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgegeben und entsprechen somit dem Umfeld.
Eine höhenmäßige Anpassung der Gebäude ist ohne wesentliche Bodenab- und aufträge bei dem leicht geneigten Gelände gewährleistet.
Für Nebengebäude sind neben Satteldächer auch Pult- oder Flachdächer zulässig.
Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sowie Farbgebung und Material der Eindeckung sind im Interesse des Erscheinungsbildes (Ortsteilrandlage) festgesetzt.

Fassaden Auch für die Fassaden wird eine angemessene Gestaltung in gebrochenen Farben und aus traditionellen Materialien festgesetzt.
Ausnahmen sind hier im Interesse der Erhaltung des Ortsbildes nicht zulässig.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Flächenversiegelung Die Festsetzungen sichern die Minimierung der Bodenversiegelung.

Erhalt von Bäumen und der Streuobstwiese Die Sicherung der Streuobstwiese und der Erhalt der solitär und in Reihe stehenden alten Obstbäume sind gemäß Planzeichen 13.2.2 in der Planzeichnung dargestellt.
Die Höhlen in alten Bäumen dienen als Nistgelegenheit für verschiedene Höhlenbrüter.

Pflanzgebot Mit dem Pflanzgebot von einheimischen Bäumen und Sträuchern auf der mit Pfl 1 nach Planzeichen 13.2.1 gekennzeichneten Pflanzfläche wird eine flächige Abpflanzung auf der Ostseite des Geltungsbereiches zur Abrundungs- und Übergangsgestaltung zum freien Landschaftsraum gesichert und die Bebauung abgeschirmt. Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsregelung werden gemäß BbgNatSchG weitere Pflanzgebote von einheimischen Gehölzen ohne Standortbindung festgesetzt. Die festgesetzte anspruchsvolle Menge (pro angefangene 100 m² überbaubarer Grundstücksfläche wahlweise 1 Obstbaum oder 1 Laubbaum und pro angefangene 100 m² 1 Kletter- bzw. Rankgehölz an Gebäudeteilen, Garagen und Zäunen) berücksichtigt weiterhin die Anforderungen zur landschaftsgerechten Gestaltung des Ortsrandes. Die zu verwendenden einheimischen Gehölze sind in der Anlage 3 aufgeführt.

4. 5 Ausnahmen und Befreiungen

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

5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Eigentums- verhältnisse Die für das Wohngebäude vorgesehene Fläche ist privates Eigentum.
Die für die verkehrs- und leitungsmäßige Anbindung erforderliche Fläche auf dem Flurstück 42 ist außerhalb des B-Planverfahrens durch Beantragung und Bewilligung von Dienstbarkeiten zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Kolkwitz notariell zu sichern .Die Gemeinde hat die Bewilligung in Aussicht gestellt.

5.2 Sicherung der Planung und Durchführung

Planung Die Planung wird durch den Grundstückseigentümer finanziert . Die Gemeinde mit seinem Bauamt ist Planträger .

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

Durchführung der Erschließung Die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung ist Aufgabe des Vorhabenträgers . Die Gemeinde Kolkwitz ist von allen Kosten freigestellt.
Einzelheiten der Erschließung sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.
Insbesondere ist Deutsche TELEKOM AG 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten in die Koordinierung einzubeziehen. .

5.3 Sicherung von Bodendenkmalen

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

5.4 Kampfmittelbelastung

Informationspflichten Obwohl gemäß Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Spree-Neiße keine Verdachtsflächeneintragung vorliegt , wird präventiv zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel entsprechend der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg daraufhingewiesen ,dass es verboten ist ,entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.
Es besteht die Verpflichtung ,die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

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

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

5.6 Baugrunderkundung

Baugrund- Für das Bauvorhaben ,vor allem bei Kellergründung ,wird aufgrund der Erkennt-
gutachten nisse des Baugrundes benachbarter Bebauung die Untersuchung des Baugrundes
dringend empfohlen .

Anlage 1: Darstellung der Begrenzungslinie des Flächennutzungsplanes

Anlage 2: Schallimmissionsprognose Sportlärm

Anlage 3: Liste der zu verwendenden einheimischen Gehölze

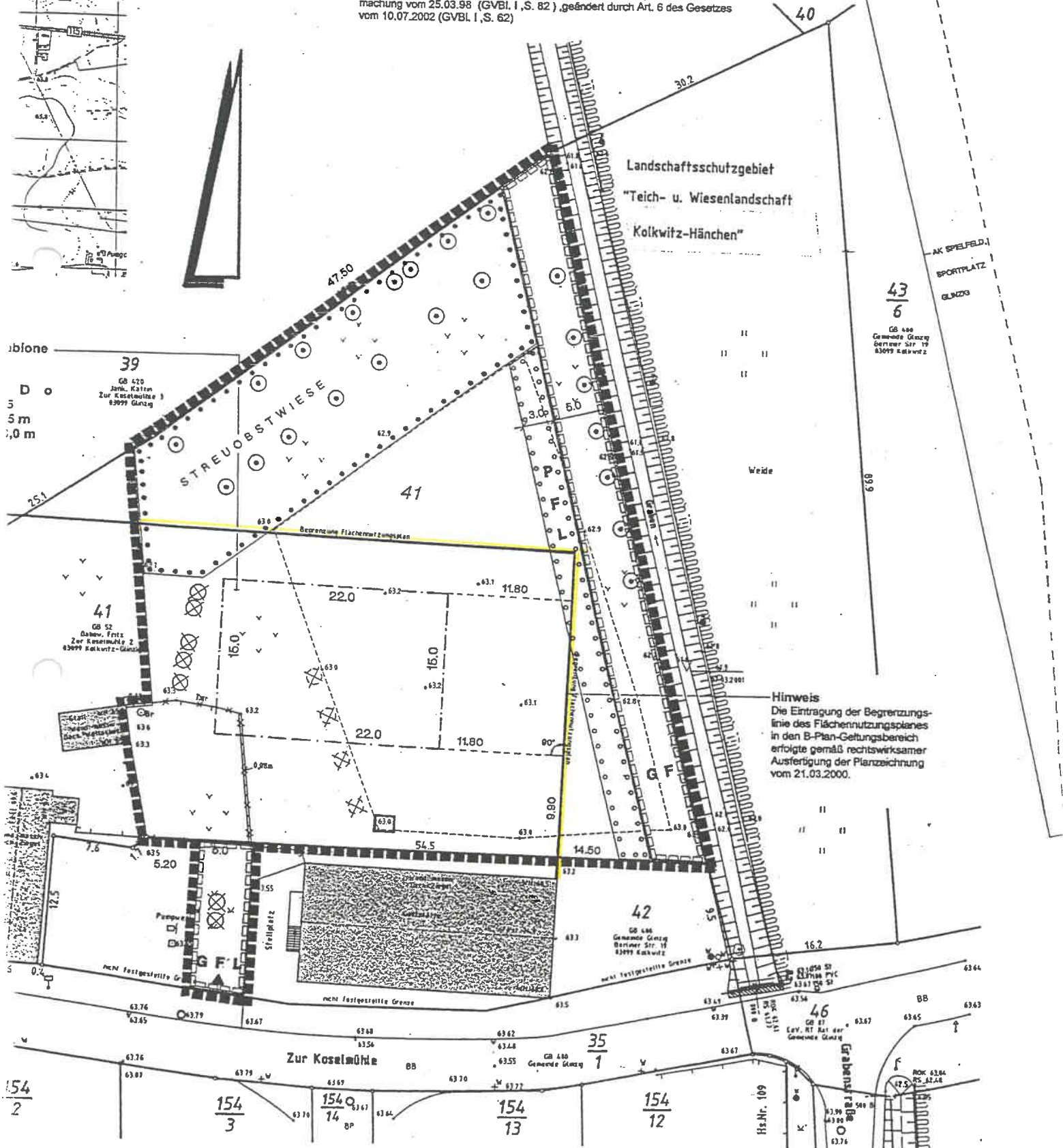
Wohnhaus Dabow am
Mehrzweckgebäude



Rechtsgrundlagen

Anlage 1 : Planzeichnungsausschnitt mit Eintragung der FNP- Begrenzung und LSG- Eintragung

- Das Baugesetzbuch (BauGB)
Bundesgesetzblatt 1997 Teil 1 Nr. 61
Ausgegeben zu Bonn am 3. September 1997
Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches
vom 27. August 1997
inkl. Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.98
Bundesgesetzblatt 1998 Teil Nr. 5 vom 16.01.98
Die Neufassung trat zum 1. Januar 1998 in Kraft.
Zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.01.90 Bundesgesetzblatt 1990 Teil 1 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. 466,479),
in Kraft am 01.05.1993
- Die Planzonenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 25.03.98 (GVBl. I, S. 82), geändert durch Art. 6 des Gesetzes
vom 10.07.2002 (GVBl. I, S. 62)



Hinweis
Die Eintragung der Begrenzungslinie des Flächennutzungsplanes in den B-Plan-Geltungsbereich erfolgte gemäß rechtswirksamer Ausfertigung der Planzeichnung vom 21.03.2000.

$\frac{43}{6}$
GB 430
Gemeinde Gutzberg
Berliner Str. 19
83099 Kolkwitz

AK SPIELPLATZ
SPORTPLATZ
GLENZIG

Zur Koselmühle

H.Nr. 109
Erbauer: ...