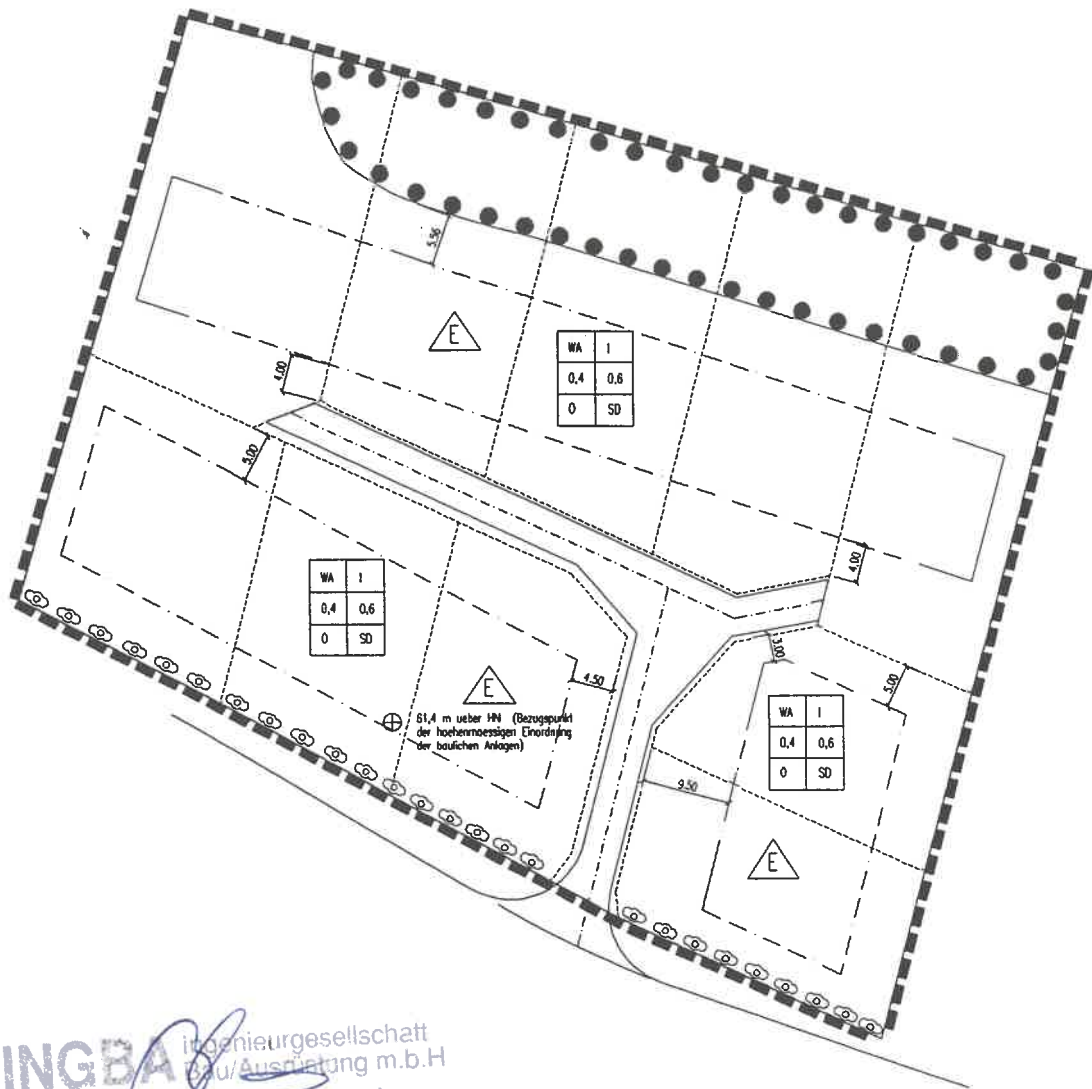


# Großgemeinde Kolkwitz-Gulben

## Vorhaben- und Erschließungsplan Wohngebiet "An der Hutung"

### Begründung

Entwurf  
Fassung Dezember 1997



**Projekt:** Vorhaben- und Erschließungsplan  
Allgemeines Wohngebiet "An der Hutung"  
(ehemals WG "Schramm")

**Planfassung:** Dezember 1997

**Verwaltung:** Großgemeinde Kolkwitz  
Bauamt  
Berliner Straße 19  
03099 Kolkwitz

**Vorhabenträger:** Lutz Lehmann  
F.-Engels-Str. 2  
Berliner Straße 19  
03099 Kolkwitz

**beauftragtes Planungsbüro:**  
Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH  
Wilhelm-Külz-Str. 30  
03046 Cottbus

**Vermessung:** Dipl.-Ing. Schultz  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Madlower Hauptstraße 7  
03050 Cottbus

**Gebiet:** Gemarkung Gulben  
Flur 1  
Flurstücke:  
• 550  
• 551/2  
• 553

**Größe:** ca. 7.378 m<sup>2</sup>

**Begrenzung:** im Norden durch die Flurstücke 549, 548/1, 548/2, 547  
im Osten durch die Flurstücke 554/6, 554/7, 554/9, 554/10  
im Süden durch die Flurstücke 552/4, 552/5, 552/6, 552/8  
im Westen durch das Flurstück 563/5

**INHALT:**

1. Allgemeines
  - 1.1 Vorbemerkungen
  - 1.2 Geltungsbereich
  - 1.3 Bestand
- 2 Planungsziele
- 3 Planungsinhalte
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Garagen/Carports
  - 3.3 Vorhabenerschließung
  - 3.4 Grünordnung

# 1 Allgemeines

## 1.1 Vorbemerkungen

In der Großgemeinde Kolkwitz, Ortsteil Gulben besteht eine erhöhte Nachfrage nach Bauland.

Parallel zum noch laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Kolkwitz wird deshalb der Erschließungsplan (gem. Vorhaben und Erschließungsplan, Gesetzesblatt Land Brandenburg vom 10.02.1993 und Amtsblatt Nr. 20 vom 05.03.1993) erstellt.

Der Geltungsbereich des Wohngebietes stimmt mit der bestätigten Abrundungssatzung des Ortsteils Gulben überein.

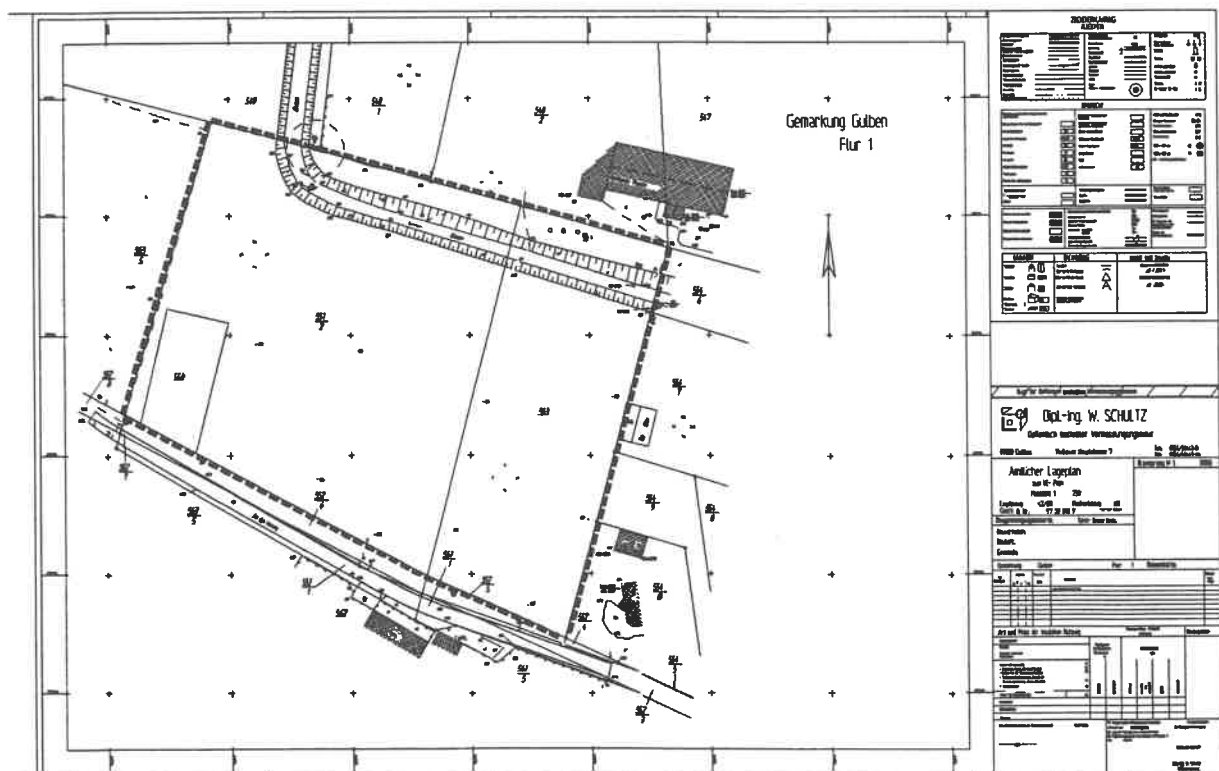
Es ist die Errichtung von 10 Eigenheimen (allgemeine Wohnnutzung) in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

## 1.2 Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 550, 551/2 sowie 553 der Flur 1 der Gemarkung Gulben. Das Gebiet ist ca. 7.378 m<sup>2</sup> groß.

Die Fläche wird im Norden durch die Flurstücke 549, 548/1, 548/2, 547, im Osten durch die Flurstücke 554/6, 554/7, 554/9, 554/10, im Süden durch die Flurstücke 552/4, 552/5, 552/6, 552/8, im Westen durch das Flurstück 563/5 der Flur 1 der Gemarkung Gulben begrenzt.

Im Süden tangiert das Baugebiet die Straße "An der Hutung".



### 1.3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Gulben, ca. 150 m westlich der Hauptstraße.

Südlich wird das Plangebiet durch die Straße an der Hutung tangiert. Im Norden des Wohngebietes befindet sich ein Graben.

Das Umfeld wird durch lockere Eigenheimbebauung sowie Bauerngehöfte geprägt. Die Landschaft ist offen, ohne nennenswerten Baumbestand (ausschl. Graben).

Die Fläche wurde bisher landschaftlich als Grünfläche genutzt. Die mit der Wohnnutzung einhergehenden Eingriffe in die Natur werden weitgehend ausgeglichen. Entsprechende Maßnahmen wurden in den vorhabenbezogenen Erschließungsplan aufgenommen.

Die Geländeoberfläche ist relativ eben. Die Höhen liegen bei 61,8 m an der Straße "An der Hutung" und 60,7 m am Graben. Höhenbezug ist das System HN.

Bodenschätze, Altlasten, Deponien und Abgrabungen sind nicht bekannt.

Umweltverhältnisse oder schädliche Immissionen, die einer Wohnnutzung entgegenstehen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **2. Planungsziele**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sehen eine ausgewogene Siedlungsstruktur für das Land Brandenburg vor.

Durch Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Siedlungsraumes mit der Baubauung des Wohngebietes wird dieses Ziel erreicht.

Es werden unterschiedliche Grundstücksgrößen ausgewiesen. Entsprechend den Bedürfnissen variieren die Grundstücksgößen von 525 m<sup>2</sup> bis 930 m<sup>2</sup>.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan den steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie die landesplanerischen Zielen und entspricht dem Inhalt des laufenden Verfahrens zum Flächennutzungsplan.

### 3 Planungsinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Geschossigkeit:

- 1 und 2 geschossige Bebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung
- Firsthöhe: 9,5 m
- Traufhöhe: max: 4,5 m
- Sockelhöhe 0,3 bis 0,8 m

Maß der baulichen Nutzung:

- Geschoßflächenzahl = 0,6
- Grundflächenzahl nicht über 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse = 1
- Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach

#### 3.2 Garagen/Carports

Garagen und Carports sind im seitlichen Bauwuch an die nachbarschaftliche Bebauung anzupassen.

#### 3.3 Vorhabenerschließung

An der parallel zum Planungsgebiet verlaufenden Straße "An der Hutung" sind die TW-Leitung und E-Kabel (einschl. Kabel für Beleuchtung) im östlichen Randstreifen vorhanden. Die Zustimmungen des örtlichen Stromversorgers, der ESSAG, sowie der LWG zur Erschließbarkeit liegen vor. Diese Leitungszone wird dem öffentlichen Bereich zugeordnet. Die Medien Trinkwasser, Energie, Telekom werden aus der Straße "An der Hutung" in die Anliegerstraße weiterverlegt (Länge ca. 90 m). Die Einfriedungen an der Straße sind 2,0 m zurückzusetzen.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über zu setzende abflußlose Sammelgruben oder über eine Biokläranlage (Grundwasserstand ca. 1,5 m unter OKG) erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn ist zu versickern. Das Regenwasser der Gebäude ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Leitungszonen werden dem öffentlichen Bereich zugeordnet. Die Unterbringung der Medien ist im 5,00 m breiten öffentlichem Raum gewährleistet.

Verkehrstechnisch wird das Wohngebiet von der Hutungstraße über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Befahrbarkeit wurde für ein 3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug nachgewiesen. Die Fahrbahn soll mit einer Breite von 4,00 m ausgebaut werden. Die Befestigung der Fahrbahn wird bis zur Verlegung der Schmutzwasserkanalisation als ungebundene Decke ausgeführt. Nach Fertigstellung der ungebundenen Fahrbahn (1. Ausbauphase) erfolgt eine

kostenlose Übergabe (Widmung) an die Gemeinde.

Der Durchführungsvertrag mit der Großgemeinde Kolkwitz-Gulben liegt vor.

### 3.4 Grünordnung

Der Eingriff in die Natur durch die Bebauung des Grundstückes soll durch nachfolgende Darstellungen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Ablehnung an einen Grünordnungsplan kennzeichnen.

Die Bebauung bewirkt die Umwandlung von Wiesenfläche im Wohn- und Gartenland. Teile des Grundstückes werden somit völlig versiegelt und bewirken einen dauerhaften Verlust von Lebensraum und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser. Einige Tier- und Pflanzenarten werden ins Umland abwandern, andere im Siedlungsraum deren Stelle einnehmen. So wird der neue Gehölzbestand einen großen Einfluß auf die Vegetation bekommen. Klimatische Veränderungen wird es nicht geben (geringe Siedlungsdichte).

Die vorhandene Wiesenkulturen stellen kein schützenswertes Biotop dar, so daß der Eingriff in die Natur als minimal zu bezeichnen ist. Baumbestand ist nicht vorhanden. Notwendige Ersatzmaßnahmen können problemlos im Umfeld durchgesetzt werden. Auch das Landschaftsbild wird durch die Bebauungsabrundung des Ortes keinesfalls negativ beeinflusst. Man kann den Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen betrachten. Der Versiegelungsgrad liegt bei ca. 25 %.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- 3.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für hauswirtschaftliche Flächen - als Zufahrt erforderlich sind.
- 3.4.2. Hofflächen, Wege, Zufahrten und dgl. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.
- 3.4.3. Anpflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen (siehe Pflanzliste)
- 3.4.4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18 915 Blatt 2 abzuschleppen, zu lagern und wiederzuverwenden.
- 3.4.5. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.
- 3.4.6. Der Graben im nördl. Bereich einschl. vorh. Bewuchs bleibt erhalten und ist durch die künftigen Grundstückseigentümer zu pflegen. Im Bereich des Grabens sind einseitig Standortgerechte einheimische Gehölze (Qualität Heister) zu unterpflanzen.
- 3.4.7. Die Bauherrengemeinschaft übernimmt somit Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken. Je 150 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.
- 3.4.8. Die Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße "An der Hutung" ist durch freiwachsende oder geschnittene Hecken in Höhe bis 1,50 m aus standortgerechten, gebietstypischen Sträuchern zweiter Ordnung (siehe Pflanzliste) vorzunehmen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen müssen in direktem Zusammenhang mit der Realisierung des Eingriffs umgesetzt werden, spätestens jedoch zwei Jahre nach Fertigstellung der Gebäude.

### 3 Planungsinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Geschossigkeit:

- 1 und 2 geschossige Bebauung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung
- Firsthöhe: 9,5 m
- Traufhöhe: max: 4,5 m
- Sockelhöhe 0,3 bis 0,8 m

Maß der baulichen Nutzung:

- Geschoßflächenzahl = 0,6
- Grundflächenzahl nicht über 0,4
- Anzahl der Vollgeschosse = 1
- Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach

#### 3.2 Garagen/Carports

Garagen und Carports sind im seitlichen Bauwuch an die nachbarschaftliche Bebauung anzupassen.

#### 3.3 Vorhabenerschließung

An der parallel zum Planungsgebiet verlaufenden Straße "An der Hutung" sind die TW-Leitung und E-Kabel (einschl. Kabel für Beleuchtung) im östlichen Randstreifen vorhanden. Die Zustimmungen des örtlichen Stromversorgers, der ESSAG, sowie der LWG zur Erschließbarkeit liegen vor. Diese Leitungszone wird dem öffentlichen Bereich zugeordnet. Die Medien Trinkwasser, Energie, Telekom werden aus der Straße "An der Hutung" in die Anliegerstraße weiterverlegt (Länge ca. 90 m). Die Einfriedungen an der Straße sind 2,0 m zurückzusetzen.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über zu setzende abflußlose Sammelgruben oder über eine Biokläranlage (Grundwasserstand ca. 1,5 m unter OKG) erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser der Fahrbahn ist zu versickern. Das Regenwasser der Gebäude ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Leitungszonen werden dem öffentlichen Bereich zugeordnet. Die Unterbringung der Medien ist im 5,00 m breiten öffentlichem Raum gewährleistet.

Verkehrstechnisch wird das Wohngebiet von der Hutungstraße über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen. Die Befahrbarkeit wurde für ein 3-achsiges Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug nachgewiesen. Die Fahrbahn soll mit einer Breite von 4,00 m ausgebaut werden. Die Befestigung der Fahrbahn wird bis zur Verlegung der Schmutzwasserkanalisation als ungebundene Decke ausgeführt. Nach Fertigstellung der ungebundenen Fahrbahn (1. Ausbauphase) erfolgt eine

kostenlose Übergabe (Widmung) an die Gemeinde.

Der Durchführungsvertrag mit der Großgemeinde Kolkwitz-Gulben liegt vor.

### 3.4 Grünordnung

Der Eingriff in die Natur durch die Bebauung des Grundstückes soll durch nachfolgende Darstellungen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Ablehnung an einen Grünordnungsplan kennzeichnen.

Die Bebauung bewirkt die Umwandlung von Wiesenfläche im Wohn- und Gartenland. Teile des Grundstückes werden somit völlig versiegelt und bewirken einen dauerhaften Verlust von Lebensraum und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser. Einige Tier- und Pflanzenarten werden ins Umland abwandern, andere im Siedlungsraum deren Stelle einnehmen. So wird der neue Gehölzbestand einen großen Einfluß auf die Vegetation bekommen. Klimatische Veränderungen wird es nicht geben (geringe Siedlungsdichte).

Die vorhandene Wiesenkulturen stellen kein schützenswertes Biotop dar, so daß der Eingriff in die Natur als minimal zu bezeichnen ist. Baumbestand ist nicht vorhanden. Notwendige Ersatzmaßnahmen können problemlos im Umfeld durchgesetzt werden. Auch das Landschaftsbild wird durch die Bebauungsabrundung des Ortes keinesfalls negativ beeinflußt. Man kann den Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen betrachten. Der Versiegelungsgrad liegt bei ca. 25 %.

Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:

- 3.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für hauswirtschaftliche Flächen - als Zufahrt erforderlich sind.
- 3.4.2. Hofflächen, Wege, Zufahrten und dgl. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausführung erfordert.
- 3.4.3. Anpflanzungen sind mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen (siehe Pflanzliste)
- 3.4.4. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten nach DIN 18 915 Blatt 2 abzuschleppen, zu lagern und wiederzuverwenden.
- 3.4.5. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen.
- 3.4.6. Der Graben im nördl. Bereich einschl. vorh. Bewuchs bleibt erhalten und ist durch die künftigen Grundstückseigentümer zu pflegen. Im Bereich des Grabens sind einseitig Standortgerechte einheimische Gehölze (Qualität Heister) zu unterpflanzen.
- 3.4.7. Die Bauherrengemeinschaft übernimmt somit Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken. Je 150 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.
- 3.4.8. Die Einfriedung der Grundstücke entlang der Straße "An der Hutung" ist durch freiwachsende oder geschnittene Hecken in Höhe bis 1,50 m aus standortgerechten, gebietstypischen Sträuchern zweiter Ordnung (siehe Pflanzliste) vorzunehmen.

Alle Ausgleichsmaßnahmen müssen in direktem Zusammenhang mit der Realisierung des Eingriffs umgesetzt werden, spätestens jedoch zwei Jahre nach Fertigstellung der Gebäude.