

Bebauungsplan **„Bebauung *Grüner Weg*“** **im Ortsteil Klein Gaglow**

B e g r ü n d u n g

Fassung	Satzung August 2004
Plangeber	Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz Bauamt Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Planträger	Monika Bürgermeister ,Senftenberger Str. 78 ; 03048 Cottbus Jörgen Piater ,Krabatweg 7 ; 03096 Burg (Spreewald)
Plansatzung	Bau-Ingenieurbüro Christel Schiel Schumannstraße 14 03099 Kolkwitz
Grünordnerischer Fachbeitrag	Dipl. Ing. Karlheinz Reiche Garten- und Landschaftsarchitekt Elisabeth-Wolf-Straße 61 03042 Cottbus

1. Allgemeines

1.1 Erforderlichkeit / Anlaß

Erforderlichkeit	<p>Gemäß rechtsverbindlichem Teilregionalplan "Zentralörtliche Gliederung" der Region Lausitz-Spreewald (veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 22 /1997 S. 456) wird die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz als ein zentraler Ort der Nahbereichsstufe (Kleinzentrum) eingeordnet. Davon ableitend hat der Ortsteil Klein Gaglow, in den Stellungnahmen des MLUR und des Spree-Neiße Kreises zur Planungsanzeige als Auspendlerwohrt eingestuft, keine zentralörtliche Bedeutung; er soll jedoch hinsichtlich seiner weiteren Entwicklung neben dem Erhalt von ortsansässigem, nicht störendem Kleingewerbe die Stabilisierung der Wohnfunktion vordergründig übernehmen.</p> <p>Da die Hauptortslage Klein Gaglow überwiegend in der Trinkwasserschutzzone II liegt, ist die bauliche Entwicklung für den Ortskern stark eingeschränkt.</p> <p>Die angezeigte Planung befindet sich dagegen außerhalb der Trinkwasserschutzzone II; jedoch unmittelbar angrenzend an diese.</p> <p>Der Planbereich stellt damit ein Entwicklungspotential für die Bereitstellung von Wohnbau- und gemischte Bauflächen zum Eigenbedarf dar.</p> <p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) sind das bebaute Grundstück (Flurstück 540-3) und das östlich angrenzende, unbebaute Grundstück (Flurstück 540-6) als gemischte Baufläche und das westlich angrenzende, ebenfalls unbebaute Grundstück 540-4 als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Der Standort stellt einen sogenannten <u>Abrundungsbereich</u> dar.</p> <p>Die Fläche kann jedoch aufgrund der Lage als Außenbereichsfläche und der Erschließungsbedingungen nicht ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes entwickelt werden.</p>
Anlaß	<p>Anlaß der Einleitung des Satzungsverfahrens ist das Interesse, die Fläche des Geltungsbereiches im gebotenen Sinne zu entwickeln und die Gemeinde Kolkwitz von finanziellen und personellen Aufwendungen freizustellen.</p>
Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB	<p>Folgende dringende Gründe rechtfertigen 1999 die Aufstellung des B-Planes vor der Genehmigung des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Stabilisierung der Wohnfunktion im Ortsteil, da fast die gesamte Ortslage Klein Gaglow in der TWZ II des Wasserwerkes I Cottbus einer starken Baubeschränkung bis zum Bauverbot unterliegt – damit rechtskonform zum Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung der Region Lausitz-Spreewald“.2. Nutzung der guten landesplanerischen Voraussetzungen - bereits 1996 wurde eine Bebauung des östlichen Grundstückes landesplanerisch und städtebaulich befürwortet.3. Nutzung der Grundaussagen im vorbereitenden Bauleitplan FNP zur städtebaulichen Entwicklung zu dieser Randlage der Amtsfreien Gemeinde Kolkwitz - im FNP sind das mittlere und östliche Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt worden; mit der Einbeziehung des westlichen Grundstückes in den Planungsbereich wird entsprechend der Standortbedingungen eine städtebauliche gemarkungsüberschreitende Abrundung der Groß Gaglower <i>Gärtnersiedlung</i> erreicht.4. Nutzung der vorhandenen guten Erschließungsbedingungen bei TW, Elt und vor allem Schmutzwasser.5. Entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB kann eine Parallelbearbeitung beider Pläne erfolgen – somit ist eine Ergänzung des Entwurfes des FNP möglich.
Rechtskräftiger Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan wurde am 11.01.2001 von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und ist am 24.02.2001 in Kraft getreten.</p>
Änderung des rechtskräftigen FNP	<p>Aufgrund des 1999 erstellten Gutachtens zur Geräuschimmission durch öffentlichen Straßenverkehr wird in der weiteren Begründung dargestellt, dass die gemäß Aufstellungsbeschluss aufgezeigte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes WA immisionsschutzmäßig nicht genehmigungsfähig ist. Mit der 2003 aufgezeigten Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist nunmehr die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen.</p>

Um die nach § 8 Abs. 2 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des B-Planes aus dem rechtskräftigen FNP nachzuweisen, wird die Art der Bauflächendarstellung für das im Geltungsbereich liegende Flurstück 540-4 von Wohnbaufläche (W) in gemischte Baufläche (M) auf der Grundlage § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Bauleitplanung durchzuführenden FNP-Überarbeitung geändert.

Ziel und Zweck

Ziel der Planung ist es, für die Flurstücke 540-4 und 540-6 unter Einbeziehung des dazwischen liegenden Flurstückes 540-3 Bauplanungsrecht für ein künftiges Mischgebiet zu schaffen sowie die Erschließung der Baugrundstücke mittels Anliegerweg und Anschluß an die Gemeindestraße *Grüner Weg* zu gewährleisten. Weiterer Erschließungsschwerpunkt ist der Anschluß der Schmutzwasserleitung an das Kanalisationsnetz des gegenüberliegenden Gewerbegebietes *Seegraben* in der benachbarten Gemarkung Groß Gaglow. Da das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Wassererfassung des Wasserwerkes Cottbus-Sachsendorf liegt, ist im Rahmen der Bauleitplanung die Einhaltung der Schutzanforderungen nachzuweisen.

Ortstypik

Die Bezeichnung des B-Planes wird von der Gemeindestraße *Grüner Weg* abgeleitet. Somit ist eine Ortstypik gegeben.

1.2 Verfahren

Verfahren

Baurecht wird über den Bebauungsplan nach §§ 2 und 8 bis 10 BauGB geschaffen. Ziel ist es, nach § 33 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB vorzeitig mit der Erschließung beginnen zu können.

Als gemeinsame Planträger fungieren die Flurstückseigentümer 540-4 und 540-6. Das mittig liegende Flurstück 540-3 einschließlich seiner katastermäßigen Fortschreibung muß städtebaulich und unter Beachtung privatrechtlicher Regelungen und aufgrund der Erschließungsbedingungen (Überfahrt und Leitungsführungen) in das Verfahren einbezogen werden.

In die Satzung werden bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen nach § 81 BgbBO sowie grünordnerische Festsetzungen nach § 7 BbgNatSchG übernommen.

Im Verfahren wurde entsprechend der Novellierung 2001 zum BauGB und der Änderungen zum UVPG geprüft und festgestellt, daß eine UVP-Pflicht zum bauplanungsrechtlichen Verfahren im Einzelfall nicht besteht.

Auf die Erarbeitung eines Umweltbericht wurde verzichtet.

Verfahrensstand

Die Gemeinde Kolkwitz hat mit Schreiben vom 02.06.99 die Planungsanzeige gestellt und nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angefragt.

Die Gemeinsame Landesabteilung GL 7 der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 12.07.99 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt.

Die wertneutrale Stellungnahme der Fachämter des LK Spree-Neiße vom 15.07.99 wurde in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.09.99 mit Beschluß Nr. **106/99** die Aufstellung eines B-Planes für eine Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) festgelegt und damit das Satzungsverfahren eingeleitet.

Die Gemeindevertretung Groß Gaglow hat in ihrer Sitzung am 08.11.99 die Planungsabsicht zum Anschluß an die Sammelkanalisation Gewerbegebiet Seegraben gebilligt. Auf der Grundlage der im Jahre 1999 erstellten Prognose der Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Landstraße L 50 war erkennbar, daß die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Orientierungswerte tags wie auch nachts überschritten werden – eine Genehmigung der Planung wäre aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht möglich gewesen.

Ein an die Straßenverkehrsbehörde gestellter Antrag zur Reduzierung der im Umfeld des B-Plangeltungsbereiches zulässigen Fahrgeschwindigkeiten wurde abgelehnt; damit war auch eine technische Möglichkeit zur Reduzierung des Schallpegels durch Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten nicht umsetzbar.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 13.05.03 mit Beschluß-Nr. **44/2003** die Art der baulichen Nutzung von allgemeines Wohngebiet (**WA**) in Mischgebiet (**MI**) vorbehaltlich der Zustimmung des Ortsbeirates Klein Gaglow geändert.

Der Beschluß ist der Abt. GL 7 und dem Landkreis Spree-Neiße mitgeteilt worden. Der Ortsbeirat Klein Gaglow hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.06.2003 der Änderung des Baugebietscharakters in ein Mischgebiet im Parallelverfahren und somit einer Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes zugestimmt. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.08.2003 mit Beschluß Nr. 83/2003 den Aufstellungsbeschluß zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes –Bereich Bebauungsplan „GrünerWeg“ - OT Klein Gaglow gefasst. Aufgrund der erheblichen Verzögerung in der Verfahrensdurchführung wurde am 29.01.2004 an die gemeinsame Landesplanungsabteilung eine erneute Planungsanzeige gestellt. Es wurde mit Schreiben vom 25.02.2004 mitgeteilt, dass die am 12.07.1999 angezeigte Planungsabsicht nach wie vor mitgetragen wird. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.04.2004 mit Beschluß Nr. 30/2004 den Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung und grünordnerischen Fachbeitrag gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 04.05. bis einschl. 08.06.2004. Am 22.06.2004 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß –Nr. 46/2004 der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt. Die sich aus der Trägerbeteiligung ergebenden Änderungen sind geringfügig und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Am 17.08.2004 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß-Nr. 60/2004 den Entwurf des Städtebaulichen Vertrages befürwortet und die Gemeindeverwaltung mit Unterzeichnung beauftragt. Am 17.08.2004 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß-Nr. 61/2004 den Abwägungsbeschluß zur 4. Änderung des FNP gefasst. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht. Am 17.08.2004 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß-Nr. 62/2004 die Satzung zum Bebauungsplan in der Fassung August 2004 beschlossen. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Plangrundlage Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes vom 11.03.2004. Im amtlichen Lageplan wurde auch die nördlich des Geltungsbereiches liegende Kanalisation des Gewerbegebietes *Seegraben* in der Gemarkung Groß Gaglow zum Nachweis der Abwasser-Erschließung erfasst. Während der Planaufstellung wurde das Flurstück 540-3 fortgeschrieben.

1.3 Geltungsbereich

- Geltungsbereich** Der Geltungsbereich umfaßt :
- Teilflächen der Flurstücke 503 ; 517-2 ; 539-1 und 540-2 ;
 - die Flurstücke 540-3 (in Fortschreibung neu 716 und 717) ; 540-4 und 540-6 ;
- der Flur 1 Gemarkung Klein Gaglow.
- Größe** Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 11.810 m². Dabei wurden zur verkehrstechnischen Anbindung der Anliegerstraße an die Gemeindestraße Grüner Weg und insgesamt an die Landesstraße L 50 geringe Flächenanteile der Flurstücke 517-2, 539-1 und 540-2 einbezogen.
- Begrenzung** Der Geltungsbereich der Satzung wird
- im Norden durch die Verkehrsfläche Landesstraße L 50 (Flurstück 517-2) und durch die Verkehrsfläche (Flurstück 540-2) der Flur 1 Gemarkung Klein Gaglow ;
 - im Osten durch das Wohngrundstück (Flurstück 110-1) der **Flur 1 der Gemarkung Groß Gaglow**
 - im Süden durch das unbebaute Flurstück 540-5 (Ackerfläche) der Flur 1 Gemarkung Klein Gaglow
 - Westen durch die Verkehrsfläche Gemeindestraße Grüner Weg (Flurstück 539-1) und durch die Ackerfläche (Flurstück 538-1) der gleichen Flur und Gemarkung begrenzt.
- Eigentumsverhältnisse** Das Flurstück 539-1 ist Eigentum der Gemeinde Kolkwitz. Das Flurstück 540-2 ist Eigentum des Volkes, als Rechtsträger ist noch der Rat des Bezirkes Cottbus-Straßenwesen eingetragen.

Das Flurstück 517-2 ist Eigentum des Landes Brandenburg.

Die übrigen Flurstücke 540-3 (in Fortschreibung neu 716 und 717), 540-4 und 540-6 sind privat.

Fortschreibung des Flurstückes 540-3

Aufgrund des gestellten Antrages auf Zwangsversteigerung wurde mit den Gläubigern Übereinstimmung erzielt ,zur weiteren Sicherung des B-Planes die für das Flurstück 540-6 erforderliche Überfahrt mit einer Grundstücksbreite von 6 m parallel zur L 50 herauszuteilen ,somit das Flurstück kataster- und grundbuchmäßig fortzuschreiben und diese Fläche aus der Pfandhaft banktechnisch zu entlassen .
Die Teilungsvermessung und Fortschreibung wurden abgeschlossen .

Nutzungseinschränkung durch TW-Schutzzone III A

Zu beachten ist ,dass die unmittelbare Nähe der TWZ II der Wassererfassung Cottbus – Sachsendorf erhöhte Anforderungen zum Schutz des Grundwassers stellt.

Gemäß Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Cottbus-Sachsendorf liegt der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung in der Zone III A.

Nach § 5 dieser VO sind zum Schutz der Zone III A die Verbote Nr. 1 bis 13 zu beachten .

Das Verbot Nr. 14 zur Unzulässigkeit neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Planung nicht relevant ,da der rechtswirksame Flächennutzungsplan bereits die Flurstücke 540-3 (neu 716 und 717) ,540-4 und 540-6 generell als Bauflächen beinhaltet . Die aus dem Entwicklungsgebot nach 8 Abs. 3 BauGB erforderliche Parallelbearbeitung des Bauleitplanes und des Flächennutzungsplanes mit der partiellen Änderung der Bauflächendarstellung von W (Wohnbaufläche) in M (gemischte Baufläche) für das Flurstück 540-4 in Folge des festgesetzten Baugebietscharakters Mischgebiet MI ist dabei unerheblich.

Weiterhin bestehen infolge der Geräuschimmissionen der Landesstraße L 50 erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz – die Aussagen der 1999 erarbeiteten Geräuschimmissionsprognose aus dem Straßenverkehr insbesondere zu einer Wohnbebauung sind zu beachten .

1.4 Planungsziele

Siedlungsentwicklung

Gemäß rechtskräftigen FNP sind die Flurstücke 540-3 (neu 716 und 717) und 540-6 als gemischte Baufläche M und das Flurstück 540-4 als Wohnbaufläche W in den vollen Grundstückstiefen dargestellt.

Einer Erweiterung des Siedlungsstandortes durch Einbeziehung des Flurstückes 540-5 zur weiteren Bebauung haben das MLUR,Abteilung GL 7 ,und der Spree-Neiße Kreis ; Bau-Planungsamt , in Vorgesprächen mit der Begründung abgelehnt, dass dieses Flurstück der Kaltluftzuführung zur angrenzenden *Gärtner- Siedlung* erhalten bleiben muß. Entsprechend der angedachten straßenbegleitenden Bebauung muß ein städtebaulicher Zusammenhang zur benachbarten ,in der Gemarkung Groß Gaglow befindlichen Gärtner-Siedlung geschaffen werden .

Mit dem beabsichtigten Bau des Anliegerweges sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der geplanten Bebauung zu schaffen .

Dabei ist zu beachten ,dass die direkte verkehrliche Anbindung des fortgeschriebenen Flurstückes 540-3 an die Landesstraße L 50 gemäß § 22 Abs. 7 BbgStrG aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs entfällt .Mit der Schaffung des Anliegerweges und somit einer zumutbaren neuen Erschließung besteht kein Recht auf die bisherige direkte Zufahrt .

städtebauliche Ordnung

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich . Für diesen Abrundungsbereich können die städtebauliche Ordnung ,die Erschließung und insbesondere die Umweltvorsorge ,hier ist die nördlich der L 50 angrenzende TWZ II der Wassererfassung Cottbus-Sachsendorf zu beachten, und Maßnahmen der Landschaftspflege , somit insgesamt die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Mischgebiet nur über eine Bauleitplanung (Bebauungsplan mit grünordnerischen Fachbeitrag) gesichert werden.

2. Rahmenbedingungen / Bestand

2.1 Regionale Bedingungen

regionale Einordnung	<p>Der Ortsteil Klein Gaglow befindet sich südwestlich vom Oberzentrum Cottbus. Das Stadtzentrum Cottbus ist zur Ortsteilmitte ca. 5 km entfernt. Die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz insgesamt wird als Kleinzentrum eingestuft. Der Planungsbereich grenzt unmittelbar im Osten an die Gemarkung Groß Gaglow. Landschaftlich ist der Standort der in der Gemarkung Groß Gaglow liegenden <i>Gärtner-Siedlung</i> zuzuordnen.</p>
bisherige Entwicklung	<p>Da Klein Gaglow flächenmäßig überwiegend in der <u>Schutzzone III A</u> der Wassererfassung Cottbus-Sachsendorf liegt, ist der alte Dorfkern bis auf eine geringe Bautätigkeit, meist als Rekonstruktionen und Ausbauten, im wesentlichen erhalten geblieben. Mittels Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Denkmal“ wird zwischen der Gemeindestraße Am Denkmal und der L 50 ein kleines allgemeines Wohngebiet vorbereitet. Die wesentlichen Erweiterungen der Ortslage erfolgten im Bereich der Bergstraße. Im Kreuzungsbereich der B 169 und der L 50 ist ein Gewerbegebiet mit beachtlicher Ausdehnung entstanden.</p>
Landschaft	<p>Das landschaftliche Umfeld wird durch die angrenzende <i>Gärtner-Siedlung</i> und durch Schutzfunktionen für die im Nordwesten <u>naheliegende Schutzzone II</u> der Wassererfassung Cottbus-Sachsendorf geprägt.</p>
verkehrliche Erschließung	<p>Der Planbereich liegt unmittelbar an der L 50. Diese Landesstraße ist Teil der Südumfahrung des Oberzentrums <i>Kreisfreie Stadt</i> Cottbus und stellt eine direkte, stark frequentierte Querverbindung zu den Bundesstraßen B 168 (früher B 97) und B 169 sowie zum Hauptort Kolkwitz und zu der angrenzenden Gemeinde Groß Gaglow her. Eine Buslinie des ÖPNV und der Schülerring wird über die L 50 geführt. Der Autobahnanschluß Cottbus-West liegt unmittelbar an der östlichen Ortslage Klein Gaglows. Der Autobahnanschluß Cottbus-Süd liegt ca. 4 km östlich.</p>
technische Ver- und Entsorgung	<p>Der Planungsbereich kann an die vorhandenen Netze Elt und TW, die im Flurstück 540-2 liegen, gut angeschlossen werden. Nördlich der L 50 liegt in der Zufahrtsstraße des Gewerbegebietes <i>Seegraben</i> eine leistungsfähige Schmutzwasserkanalisation. Im Rahmen der Stellungnahme des Spreiße Kreises wird ein Anschluß des Planbereiches abwasserseitig im Rahmen der Schutzanforderungen für die Schutzzone III A gefordert. Das Gewerbegebiet <i>Seegraben</i> ist an das Erdgasnetz der SpreeGas GmbH angeschlossen. Leistungsfähige Vorfluter sind im Planungsbereich nicht vorhanden; der auf dem Flurstück 540-2 verlaufende, L 50 –begleitende Straßengraben und die im Osten gelegene Senke des Grabens K 130/1 auf dem Flurstück 110-I der GMK Groß Gaglow haben jedoch Funktionen der Regenwasserableitung mit Fließrichtung zum Seegraben. Eine Einleitung von Niederschlagswasser des Anliegerweges in den Graben K 130/1 ist aufgrund der TWZ III A –Schutzanforderungen nicht gestattet.</p>
materielle Versorgung	<p>Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist im ca. 1 km entfernten Lausitz Park in Groß Gaglow und in einem kleineren Markt im Bereich des Verkehrsknoten B 169/L 50 in Klein Gaglow möglich.</p>
kulturelle und soziale Versorgung	<p>Mit dem Kolkwitz-Center und dem nahen Lausitz Park in Groß Gaglow sind umfangreiche Möglichkeiten zur kulturellen Betätigung gegeben. Arztpraxen sind im Hauptort Kolkwitz, im Lausitz Park und im Stadtteil Cottbus-Sachsendorf vorhanden.</p>
Arbeitsstätten	<p>In ortsansässigen Handelseinrichtungen, Autohäusern, Handwerksbetrieben und vor allem bei der <i>envia</i> Mitteldeutsche Energie AG sind eine ansprechende Anzahl von Arbeitsplätzen vorhanden. Vorwiegend pendeln jedoch die Beschäftigten nach Cottbus oder in das Umland.</p>
bestehende und laufende Planungen	<p>Im rechtskräftigen FNP sind die Flurstücke 540-3 und 540-6 in der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen (M) und das Flurstück 540-6 als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</p>

Eine Änderung des FNP für die Bauflächendarstellung des Flurstückes 540-4 ist jedoch zur Sicherung der Genehmigung dieser Bauleitplanung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung wurde von der Gemeindevertretung bereits gefasst.

2.2 Örtliche Bedingungen

Erschließung und Stadttechnik

Das Plangebiet **muß** von der Gemeindestraße *Grüner Weg* über die Anliegerstraße erschlossen werden. Eine direkte verkehrliche Anbindung oder auch Anbindung einer Anliegerstraße an die L 50 wird vom zuständigen Baulastträger, Brandenburgisches Straßenbauamt Cottbus, aufgrund der hochfrequentierten L 50 und zur Verkehrssicherung der in Höhe des Plangebietes liegenden 3-seitigen Kreuzung L 50 / Einfahrt zum Gewerbegebiet *Seegraben* Groß Gaglow abgelehnt, da das Prinzip *Rechts rein/Rechts raus* unter der Bedingung der zugelassenen 70 km/h-Geschwindigkeit nicht durchsetzbar ist.

Der Ausbau zu einer 4-seitigen Kreuzung und die umfangreiche Herauslegung von Leitungen aus dem Kreuzungsbereich sind jedoch kostenmäßig für 5 Baugrundstücke nicht tragbar.

Auch die vorhandene Hofstelle auf dem mittleren Flurstück muß über den Anliegerweg verkehrsmäßig angeschlossen werden.

Der für Flurstück 540-6 vorhandene Fußwegzugang, dieser überbrückt das als Straßengraben ausgebildete Flurstück 540-2, bleibt als Bestand erhalten.

Die Einordnung der Leitungen des Anliegerweges ist im Querprofil als Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

Relief/Boden/Grundwasser

Das Plangebiet fällt leicht von Süden nach Norden und von Westen nach Osten.

Die Geländehöhen schwanken zwischen 83.40 und 81.00 m HN nach dem Höhenystem DHHN 92.

Die Sohle des nördlich gelegenen Straßengrabens neigt sich von Westen nach Osten von 82.8 m bis 80.6 m HN.

Der im Osten in der Gemarkung Groß Gaglow angrenzende Graben mit Anschluß an den Straßengraben hat eine Fließrichtung nach Norden.

Entsprechend vorliegender Baugrundbohrungen zum Kanalisationsanschluß der benachbarten Siedlerstraße Gr. Gaglows an den SW-Sammler *Seegraben* kann in der Analogiebetrachtung zum Planungsbereich erwartet werden, dass im oberen Bereich unter einer ca. 30 cm dicken Humusschicht Sande mit Schluffeinlagerungen, schwachkiesig bis 1,10 m Tiefe anstehen. Über einer ab 1,30 m Tiefe liegenden 1,50 m dicken Tonschicht mit schwach schluffigen bis schwach sandigen Einlagerungen liegt eine ca. 20 cm dicke Sandschichtung mit humosen Anteilen.

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 3 m in einer Mittelsandschicht angeschnitten.

Diese Angaben dienen nur der allgemeinen Information zur Einschätzung der Tragfähigkeit des Baugrundes. Entsprechend der Festsetzungen der BbgBO ist zur Tragwerksberechnung von Bauwerken eine standortbezogene Baugrunduntersuchung unbedingt erforderlich.

Grundsätzlich kann jedoch von einer Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden.

Bei Bauwerken mit Kellergründung ist ein erhöhter Dichtungsaufwand infolge auftretenden Schichtenwasser durch bindige Bodenschichtungen zu beachten. Bei tiefstehenden Kellergründungen ist u.U. eine druckwasserhaltende Dichtung oder die Ausführung als weiße Wanne zu beachten.

Entsprechend der zu erwartenden schluffigen Sande und schwachschluffigen Tone ist eine Aufnahme von Niederschlagswasser in den oberen Schichtungen nur bedingt möglich. Die Ableitung über Schluckbrunnen in den GW-Horizont zur Vermeidung von temporären Grundwasserbeanspruchungen bedarf der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde gemäß Wasserhaushaltsgesetz.

Bewertung der Schutzgüter

- Mensch

Die detaillierte Darstellungen der Schutzgüter und die schutzgutbezogenen Ausprägungen erfolgen im grünordnerischen Fachbeitrag. Im Rahmen dieser Begründung werden nur die wesentlichen Merkmale aufgezeigt.

.Große Wohnsiedlungsbereiche und Gewerbegebiete im Umfeld, kleiner Siedlungsansatz innerhalb des Planungsbereiches. Der Zugang zum freien Landschaftsraum wird nicht eingeschränkt.

- Flora / Fauna	<p>.Im Plangebiet befinden sich keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope. Vorhandene Bäume und Sträucher werden weitgehend erhalten. Die ehemaligen Ackerflächen (Gartenbrachen) auf den Flurstücken 540-4 und 540-6 haben sich infolge der Nutzungsaufgabe und der anstehenden guten Böden fortschreitend in dörfliche Ruderalflächen gewandelt .</p> <p>Der Artenreichtum der Fauna ist infolge anthropogener Beeinflussung auf Kleinsäuger, Vogelarten ,die Siedlungsnähe Lebensräume finden ,beschränkt .</p> <p>Umliegende Gärten mit Obstbestand haben einen großen Einfluß auf die Ansiedlung von Spinnen,Schmetterlingen ,Flüglern und Käfern .</p>
- Boden	<p>Der Versiegelungsgrad durch Überbauung und Flächenbefestigung wird durch Reduzierung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,5 gering gehalten .Gemäß Konfliktbilanz werden ca. 9,2 % des Geltungsbereiches bebaut bzw. befestigt .Die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird durch Neupflanzung von Arten und Anlegen von Biotopen gesichert .Anliegerstraße einschl. Wendehammer werden durch die hohe Zahl zu pflanzender Bäume und Sträucher einschl. Rasenflächen kompensiert</p>
- Grundwasser	<p>Eine Störung der Hydroisohypsen ist im Rahmen der Bautätigkeit ,auch nicht bei Kellergründungen ,nicht zu erwarten Ein Verlust des Schutzgutes Wasser entsteht nicht. Die Beachtung der Verbote der TWZ II A der Verordnung zur Festsetzung des Schutzgebietes des Ww Cs. –Sachsendorf sichert weiterhin die Ressource Grundwasser.</p>
- Klima /Luft	<p>Das maritim-kontinentale Übergangsklima (auch ostdeutsches Binnenklima genannt) wird durch den kleinen Planungsstandort nur unwesentlich beeinflusst .Die Frischluftzuführung für die angrenzende <i>Gärtner-Siedlung</i> wird nicht eingeschränkt ,da auf dem südlich zum Plangebiet angrenzenden Flurstück 540-5 (Ackerfläche) keine Bautätigkeit erfolgt.</p>
-Landschaftsbild	<p>Die geplante Bautätigkeit sichert die städtebauliche Fortsetzung der naheliegenden <i>Gärtner-Siedlung</i> .</p> <p>Mit dem Erhalt der strukturbestimmenden Einfriedung ,auch unter Umsetzung der empfohlenen Umwandlung zur Baumhecke, werden visuell die Geschlossenheit des Standortes und die ortstypische Kleinteiligkeit des Landschaftsraumes gesichert .</p>
baulicher Bestand	<p>Im Geltungsbereich der Satzung ist nur das Flurstück 540-3 mit einem Wohnhaus und mit Nebengebäuden bebaut .Diese baulichen Anlagen stellten den Kern des ehemals gärtnerisch genutzten ,damals ungeteilten Flurstückes 540 dar. Die Haupt- und Nebengebäude haben symmetrische Satteldächer .Das Wohnhaus hat eine Trapezdachgaube. Das im Nordosten zum Geltungsbereich in der Gemarkung Groß Gaglow gelegene Gewerbegebiet weist unterschiedliche Dachformen aus.</p> <p>In der östlich angrenzenden <i>Gärtner-Siedlung</i> Groß Gaglows ist das asymmetrische Satteldach mit Dachneigungen von ca. 28 ° in der Altbausubstanz prägend .</p> <p>In den letzten Jahren hier gebaute Wohnhäuser haben jedoch symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen bis 45°.</p>
Altlasten	<p>Im Altlastenkataster sind gemäß § 37 Bbg. Abfallgesetzes keine Altlasten , Altlastverdachtsflächen oder schädigende Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 4 ,5 oder 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG ,BGBl. I , S. 502) vom 17.03.1998 eingetragen .</p>
Denkmale / Bodendenkmale	<p>Einzeldenkmale und Bodendenkmale sind im gesamtem Geltungsbereich nicht vorhanden. Nur im Bereich des Autobahnanschlusses Cottbus-West sind in Klein Gaglow gem. FNP-Eintrag Bodendenkmale bekannt . Die Entfernung beträgt jedoch ca. 1,5 km. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt ,sind die in der Planzeichnung als Hinweis und die unter Pkt. 6.3 dieser Begründung gegebenen Verhaltensanforderungen des BbgDSchG zu beachten bzw. zu erfüllen</p>
Kampfmittelbelastung	<p>In der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Spree-Neiße ist keine Kampfmittelbelastung eingetragen. Präventiv wird unter 6.4 der Begründung auf die Verhaltensanforderungen beim Auffinden von Kampfmitteln hingewiesen.</p>
Immissionen	<p>Der Geltungsbereich der Satzung wird weder durch Geruchsimmissionen noch durch Erschütterungen belastet.</p> <p>Die ca. 50 m nördlich der künftigen Bebauung verlaufende Landesstraße L 50 ist jedoch hinsichtlich der Lärmimmission als Schallquelle zu beachten .Im Rahmen einer Geräuschimmissions-Prognose wurden die Belastungen durch Straßenfahrzeuge auf der Landesstraße bezüglich einer Wohnnutzung durch ein zertifiziertes Institut geprüft .</p>

Grundlage dieser 1999 durchgeführten Untersuchung waren das vom Baulastträger Landesstraße prognostizierte Verkehrsaufkommen (DTV Prognose **11.100 Kfz/d**) und die im Umfeld zum Geltungsbereich zugelassenen Fahrgeschwindigkeiten (tw. **70 bis 100 km/h**) sowie das gemäß Aufstellungsbeschluss festgelegte allgemeine Wohngebiet. Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung durch Verkehrslärm wurde das Gutachten auf der Grundlage der DIN 18005 *Schallschutz im Städtebau* erstellt. Diese DIN-Norm hat die Qualität eines vorweggenommenen Sachverständigengutachtens. Die hier niedergelegten Orientierungswerte sind für ein Bauleitverfahren abwägungsfähig. Die Rechtsprechung hat bereits Überschreitungen der Richtwerte um bis zu **5 dB (A)** anerkannt. Vom Spree-Neiße Kreis wird eine Überschreitung bis **4 dB (A)** im Sinne der Genehmigungsfähigkeit der Planung mitgetragen. Durch eine Computersimulation wurden die Baubereiche auf den Flurstücken 540-3, 540-4 sowie 540-6 und die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lage, Mindestdicke und Wirkungshöhe) berechnet und mit Isolinien (Linien gleicher Belastungsgröße) die Schallpegelbelastungen graphisch für den Tag- und Nachtzustand getrennt dargestellt. Das bereits bewohnte Flurstück 540-3 muß im Sinne der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der Erhaltung des Bestandsschutzes in die Untersuchung einbezogen und durch Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden. Insgesamt wurde festgestellt, dass die nach DIN 18005, Beiblatt 1, für ein allgemeines Wohngebiet WA zugelassenen Lärmbelastungen von tags **55 dB (A)** und nachts **45 dB (A)** werden tags um **1 bis 2 dB (A)** und nachts um **3 bis 5 dB (A)** überschritten werden. Die Orientierungswerte gelten grundsätzlich für den Aufenthalt im Freien. Somit ist die Gewährleistung der Nachtruhe, in der Literatur wird ab **45 dB (A)** Beurteilungspegel eine Beeinträchtigung des gesunden Schlafes genannt, nicht gegeben. Der daraufhin an die Straßenverkehrsbehörde von der Gemeinde Kolkwitz gestellte Antrag zur Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeiten auf 70 km/h bzw. 60 km/h wurde mit Bezug auf die Verkehrslärmschutzverordnung -16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - vom 12.06.1990 abgelehnt. Diese VO lässt zwar gemäß § 2 eine mit **49 dB (A)** höhere Nachtbelastung zu, ist aber für die vorliegende Bauleitplanung nicht anwendbar und nicht abwägungswürdig, da der Verordnungsgeber diese VO nur für den Rechtsstand, dass die Straße an ein bestehendes Wohngebiet herangeführt wird, ausgearbeitet hat. Zur Sicherung der Genehmigungsfähigkeit der weiteren Planung hat deshalb die Gemeindevertretung der Änderung der baulichen Nutzung von einem allgemeinen Wohngebiet WA in ein Mischgebiet MI und somit Änderung des Aufstellungsbeschlusses 106/99 unter den Maßgaben zugestimmt, dass die Schallschutzanforderungen an das Wohnen in einem Mischgebiet mit tags **60 dB (A)** und nachts **50 dB (A)** geringer sind und dass die höhere Verwaltungsbehörde bei einer Überschreitung der zulässigen Werte bis **4 dB (A)** die Genehmigung in Aussicht stellt. Zur Sicherung des verträglichen Wohnens einschl. des Aufenthaltes im Freien werden auf der Grundlage des § 9 BauGB neben der Anwendung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen auch passive als ergänzende bauordnungsrechtliche Maßnahmen festgesetzt.

Belange der Abfall-
entsorgung

Gemäß Abfallwirtschaftskonzept des Spree-Neiße Kreises wird der Ortsteil Klein Gaglow turnusmäßig entsorgt. Die Erfassung von Restmüll, Papier und Leichtverpackungen erfolgt grundstücksbezogen. Gleiches gilt für die Abholung von Sperrmüll und Schrott. Die Schadstoffentsorgung ist im Ortsteil ebenfalls gesichert. Für die Erfassung der 3 Glasfraktionen stehen im Ortsteil zentral Behälter bereit.

3. Städtebauliches Leitbild

3.1 Erschließung

Verkehrsanlage

Das Plangebiet wird durch einen Anliegerweg (Privatweg) erschlossen. Entsprechend der Stellungnahme des Spree-Neiße Kreises zur Planungsanzeige muß diese Verkehrsanlage zur Sicherung des Einsatzes von Feuerwehrfahrzeugen (mind. 12 t.) befahrbar und öffentlich-rechtlich gesichert sein. Sie erhält im östlichen Bereich einen Wendehammer. Die Abmessungen des Wendehammers und die Auswinkelungen des Anliegerweges sind durch die Erfordernisse der Kommunaltechnik (Müllfahrzeug) und Feuerwehrfahrzeug geprägt. Die Anbindung an die Gemeindestraße *Grüner Weg* erfolgt unter Beachtung der einschlägigen Straßengestaltungs-Richtlinien und nach dem Prinzip der geringsten Flächeninanspruchnahme.

Zur Vermeidung großflächiger Aufweitungen und damit verbundener Holzungen ist die Anliegerstraße der Gemeindestraße unterzuordnen und das Auffahren auf die Gemeindestraße verkehrssicher zu machen. Für den Anliegerweg einschl. anteiliger Nutzung der Gemeindestraße Grüner Weg wird kein Tempolimit festgelegt – die Fahrgeschwindigkeit ist gemäß § 3 StVO zu wählen. Einzelheiten dazu sind im Rahmen der Ausführungsplanung zur verkehrlichen Anbindung mit dem Baulastträger der Landesstraße und der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Diese Ausführungsplanung ist genehmigungspflichtig, jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den Grundstücken selbst abgedeckt.

stadttechnische Ver- und Entsorgung

Der **Trinkwasseranschluß** ist an die im Flurstück 540-2 liegende Hauptleitung für die Flurstück 717 direkt gegeben. Die Baugrundstücke des Flurstückes 540-6 können über entsprechende Antragsstellungen an die LWG ohne zusätzliche Leitungsverlegung ebenfalls versorgt werden.

Durch eine ca. 70 m Leitungsverlängerung können die Baugrundstücke des Flurstückes 540-4 mittels Abschluß einer Erschließungsvereinbarung zwischen der LWG und dem Vorhabenträger ebenfalls gesichert werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung zum TW ist zu klären, ob die Leitungsverlängerung auf dem Fst 540-2 erfolgen soll oder ob die Versorgung über die Anliegerstraße geführt werden soll. Bei Inanspruchnahme des privaten Anliegerweges ist das Leitungsrecht durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Versorgers zu sichern.

Die Gemeindevertretung Groß Gaglow hat am 08.11.99 die Planungsabsicht zum Anschluß der **Abwasserleitung** an die Kanalisation ihres gegenüberliegenden Gewerbegebietes durch Beschluß gebilligt.

Im Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Kolkwitz ist vorbehaltlich der Sicherung der Finanzierung im Jahre 2006 die Abwasserüberleitung Klein Gaglows nach Groß Gaglow vorgesehen.

Eine Erschließungsvereinbarung zwischen der LWG und den Vorhabenträgern ist abzuschließen. Die Trassierung der Abwasserleitung ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen. Die Verlegung der gebietseigenen Sammelleitung ist im Anliegerweg am vorteilhaftesten (s. auch Anlage der Begründung) und ist durch Dienstbarkeiten für Leitungsrechte gemäß Festsetzung in der Plansatzung dinglich gesichert. Das **Regenwasser** der Dachflächen und sonstigen Befestigungen ist auf den Grundstücken zu verwerten (Versickerung bei anstehenden geeigneten Böden, sonstige Verwertung durch Auffangen in Behältnisse, etc.).

Die Straßenflächen entsorgen (versickern) in die begleitende Mulde. Eine Regenwasserableitung und punktförmige Einleitung in den Graben wird zum Schutz der naheliegenden TWZ II wasserrechtlich nicht gestattet.

Die Versorgung des Planungsbereiches mit **Erdgas** ist analog zur SW-Entsorgung durch Anschluß an die Stichleitung in der Gemeindestraße Am Seegraben technisch möglich. Machbarkeit und Fragen der Durchführung sind in der Ausführungsplanung mit dem Versorger SpreeGas zu klären.

Die Einordnung aller Leitungen wird gemäß TÖB- Stellungnahmen als Anlage 2 zur Begründung dargestellt.

Sollte die Löschwasserversorgung nicht durch Inanspruchnahme von TW-Hydranten aus dem Netz der Gemarkung Groß Gaglow möglich sein, ist durch die Vorhabenträrgemeinschaft ein Flachspiegelbrunnen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu installieren. Die Zulässigkeit im Geltungsbereich ist durch die Festsetzung B.3.6 planungsrechtlich gegeben. Die Anordnung sollte nahe des Anliegerweges, z.B. auf der Maßnahmefläche M 2 erfolgen.

Die Einbeziehung der Baugrundstücke in die **Abfallentsorgung** und **Wertstofffassung** ist entsprechend der gegebenen örtlichen Bedingungen problemlos möglich.

3.2 Nutzungen

Mischgebiet

Die Baugrundstücke sollen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Störende gewerbliche Nutzungen sind gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zugelassen.

Die Nutzung hat jedoch die grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere das *Erhalten von Bäumen* und die Pflanzbindungen zu berücksichtigen.

Der Planbereich stellt eine Abrundung zur angrenzenden *Gärtner-Siedlung* dar.

Land- und Forstwirtschaft

Im Planungsbereich sind keine Waldflächen vorhanden.
Der Entzug an Garten- und Ackerflächen infolge der Bebauung wird mittels Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und im grünordnerischen Fachbeitrag ausgewiesen.

Erholen

Aufgrund des geringen Zuwachses an Hofstellen sind öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich der Satzung nicht erforderlich, durch Verschnitt- und Randflächen entsteht jedoch Maßnahmeflächen (MF 1 bis MF 4) zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern sowie für Rasenansaat.
Die künftigen Grundstücksgrößen ermöglichen das Spielen kleiner Kinder. Für die größeren Kinder stehen die Anlagen im Hauptort Kolkwitz oder in der benachbarten Gemeinde Groß Gaglow zur Verfügung.
Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungszwecke wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt und ist über den Grünen Weg direkt möglich.

Nutzungsbeschränkung

Folgende Einschränkung besteht:
Infolge der Geräuschmissionen aus dem Straßenverkehr auf der L 50 ist die Nutzung der Grundstücke im Sinne des Wohnens nur unter Duldung der über das Maß für Wohngebiete (z.B. WA) zulässigen Lärmbelastung und Beachtung und Durchsetzung der aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen möglich.

3.3 Ortsbild

Gestaltung

Der vorhandene Siedlungsbereich ist wie folgt abzurunden:

- Die zu errichtende Gebäude sollen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.
- Die Anzahl der zu errichtenden Wohnhäuser ist gemäß Stellungnahmen zur Planungsanzeige zur Vermeidung von zu schmalen Grundstückbreiten auf dem Flurstück 540-4 auf 2 reduziert.
- Trauf- und Giebelstellungen der nicht dem Wohnen dienenden Haupt- und Nebengebäude können frei gewählt werden, jedoch ist bei Wohngebäuden mit Aufenthaltsräumen im ausgebauten Dachgeschoß die Traufstellung aus Gründen des Lärmschutzes zwingend vorgegeben.
- Für neu zu errichtenden Wohnhäuser sind lt. Lärmschutzgutachten Maßnahmen zur Grundrissorganisation im Baugenehmigungsverfahren weiterhin zu beachten.
- Nebengebäude (z.B. Garagen, Stallgebäude, etc.) können als aktive Lärmschutzmaßnahmen nördlich zu den Wohngebäuden auf der dafür festgesetzten Lärmschutzmaßnahmefläche angeordnet werden und bis zu 3 m Richtung Baufenster überragen.
- Entsprechend der im Umfeld dominierenden Dachformen und Dachneigungen sind die Hauptgebäude zu gestalten, asymmetrische Dachformen sind jedoch nicht zulässig.
- Die Oberkante des Anliegerweges ist dem vorhandenem Gelände anzupassen.
- Mit dem Bezug der Gebäudehöhen auf die Höhenpunkte:
HP 1 auf Flurstück 540-4 sowie der Höhenfestsetzungen auf den Flurstücken 540-3 und 540-6 ist eine dem Ortsbild verträgliche Anpassung der neuen Bebauung zu sichern. Der auf dem Flurstück 540-6 vorhandene Höhenpunkt HP 2 ist aufgrund der Höhenunterschiede für den allgemeinen Höhenbezug nicht verwendbar.

3.4 Umwelt- und Naturschutz

Überprüfung auf Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Entsprechend der ab 03.08.2001 verbindlichen gesetzlichen Regelungen zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz und der Novelle zum BauGB vom 27.07.2001 wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren erforderlich ist.
Es wurde festgestellt, dass entsprechend der Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, dieser B-Plan, eingestuft unter der lfd. Nr. 18.7.2 entsprechend seiner zulässigen Grundflächengröße von ca. 4.500 m² (9.000 m² x 0,5) den unteren Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht und somit eine **Vorprüfungspflicht des Einzelfalles entfällt**.
Auch **andere Tatbestände** nach lfd. Nr. 18 der vorgenannten Liste **liegen nicht vor**.
Auf eine Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-RIL (FFH-RIL) gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird verzichtet, da keine FFH-Gebiete in der Nähe sind und eine Unterschutzstellung von Flächen im Planungsbereich nicht bekannt ist.

Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden .

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Der Träger der Bauleitplanung hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB als umweltschützende Belange zusammen mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abzuwägen . Gemäß § 12 BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet , vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen . Ausgeglichen ist ein Eingriff , wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben .
Beeinträchtigungen	
Grünordnungsplan - grünordnerischer Fachbeitrag	Zur Ermittlung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes wird in der Regel ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt . In dieser Bauleitplanung können die Bestandsaufnahme , die Bewertung der Schutzgüter : - Mensch , Flora/Fauna , Boden , Grundwasser , Klima/Luft , Landschaftsbild , die bestehenden und durch die Planung verursachten Konflikte sowie die Aussagen gleichwertig auch in einem grünordnerischen Fachbeitrag <i>Eingriff/Ausgleich/Land - schaftsbild vorgenommen</i> bzw. gelöst werden , da das Plangebiet naturschutzrechtlich und ökologisch als relativ unsensibel eingestuft werden kann . Die Festsetzungen dieses grünordnerischen Fachbeitrages werden als grünordnerische Festsetzungen (Planteil D) auf der Planzeichnung geführt . Der Fachbeitrag wurde als Anlage der Entwurfsfassung zur Planzeichnung nebst Begründung für jedermann offengelegt und ausgewählten TÖB zur Stellungnahme übergeben .

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich	Der räumliche Geltungsbereich der Plansatzung ist bis auf die Flächeninanspruchnahmen an den Flurstücken 539-1 ; 517-2 und 540-2 identisch mit den vorhandenen Flurstücksgrenzen. Die Kennzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 15.13 PlanzV 90 gemäß § 9 Abs.7 BauGB.
Baufenster	Die vorderen und hinteren Baugrenzen , immer gesehen von der verkehrlichen Anbindung , werden für die Bebauung nach Planzeichen 3.5 PlanzV 90 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgegeben. Die Anordnungen und Tiefen der Baufenster sind geprägt : - auf den Flurstücken 540-4 und 540-6 durch die Vorgaben der Geräuschimmissionsprognose . Sie ermöglichen einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung der einzelnen Bauvorhaben . - auf dem Flurstück 717 durch die vorhandene Bebauung im Sinne der Bestandsicherung , d.h. Wiederherstellung der baulichen Anlage bei Verlust (z.B. Brand)
Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes	Auf der Grundlage der Geräuschimmissionsprognose infolge Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr auf der L 50 sind jeweils auf den Flurstücken 540-4 , 717 und 540-6 Flächen zur Errichtung einer geschlossenen Bebauung (z.B. Garagen , Nebengebäude , Tore , einer Lärmschutzwand oder deren Kombinationen) festgesetzt . Die winkelförmige Ausbildung der Lärmschutzmaßnahme auf dem Flurstück 540-4 in südlicher Länge ist bedingt durch die Schallpegeleinwirkung durch den 100km/h-Bereich auf der L 50 aus Richtung B 169 . Die Festsetzung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit der Bestimmung der Maßnahme innerhalb der Flächen mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV 90 zeichnerisch darzustellen . Die wirksame Höhe aller baulichen Maßnahmen muß dabei mindestens 3 m betragen.
Verkehrsfläche Wegebreite	Der Anliegerweg einschl. Wendehammer sind mit dem Planzeichen 6.1 PlanV 90 nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt . Der Anliegerweg unterliegt ab der westlichen Grenze des Flurstückes 540-4 der privaten Nutzung und wird im Rahmen der Ausführungsplanung als Privatweg gekennzeichnet .

Im Interesse der sparsamen Inanspruchnahme von Baulandfläche und des zu erwartenden geringfügigen Anliegerverkehrs, jedoch unter Beachtung der Anforderungen durch die Kommunaltechnik und Feuerwehr sowie des Begegnungsverkehrs NKW / Fußgänger, wurde die Straßenbreite mit 4,75 m festgesetzt.

- Baugrundstücksmindestgrößen F mind** Die Mindestgröße ist mit 900 m² festgesetzt und resultiert aus der Anlage des Wendehammers auf dem Flurstück 540-6. In der Regel sind die Baugrundstück > als 1000 m². Dem dörflichen Charakter wird damit entsprochen.
Die Anlage von gewerblich genutzten Grundstücken ist damit gut möglich.
- Anschlussbreite zur Anliegerstraße b mind** Als Mindestanschlussbreite sind in der Nutzungsschablone 20 m festgesetzt. Damit wird in den Grundstücksbreiten dem dörflichen Charakter entsprochen. Mit dieser Anschlussbreitenfestsetzung ist die Anlage von 3 Baugrundstücken auf dem Flurstück 540-6 möglich.
- Straßenverkehrsfläche** Der Einbindungsbereich des Anliegerweges in den Grünen Weg und dessen Aufweitung mit Anschluß an die L 50 sind mit dem Planzeichen 6.1 PlanzV 90 nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen und aufgrund der erhöhten Beanspruchung in nicht wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Bitumenbeton) auszuführen.
Der Anliegerweg dient somit als Zufahrt für die Flurstücke 540-4, 717 und 540-6 bzw. im Rahmen von Fortschreibungen zu deren Baugrundstücken.
Die bisherige zum Flurstück 540-3 (neu 717) von der L 50 abgehende Einfahrt wird gemäß § 22 Abs. 7 BbgStrG geschlossen und als Teil der Maßnahme fläche MF 1 überpflanzt.
Festsetzungen zu verkehrlichen Regelungen sind in der Bauleitplanung nicht zulässig. Sie sind gemäß Stellungnahmen der Verkehrsbehörde und des Baulasttägers L 50 auch nicht erforderlich.
- Einfahrt** Die Einfahrt zum Flurstück 717 bleibt auf der bisherigen Befestigung erhalten und ist mit dem Planzeichen 6.4 der PlanzV 90 gekennzeichnet.
Das Überfahren der Maßnahme fläche MF 3 ist im Rahmen der Festsetzung C.2.2 zulässig. Die Lage der Einfahrten zu den Baugrundstücken der Flurstücke 540-4 und 540-6 ist nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus der späteren Nutzung.
- Grunddienstbarkeiten für Geh- und Fahrrechte** Deckungsgleich zur Verkehrsfläche erfolgt die Festsetzung der mit linksstehenden Rechten zu belastende Fläche mit dem sonstigen Planzeichen 15.5 der PlanzV 90 und dem Eintrag GFL gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Das Geh- und Fahrrecht erfolgt zu Gunsten der Allgemeinheit.
- Feuerwehruzufahrtsrecht für Leitungsrechte** Das Leitungsrecht wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe gegeben.
Eine juristische Zuordnung erfolgt nicht, da im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt wird, welche Leitungen verlegt werden.
- persönlich beschränkte Dienstbarkeit und notarielle Sicherung** Nicht Gegenstand der Plansatzung ist die gegenseitige notarielle Sicherung dieser Rechte für die 3 Flurstückseigentümer und für deren Rechtsnachfolger sowie die Sicherung der persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Spree-Neiße zwecks Erfüllung der Kontroll- und Aufsichtspflichten.
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** Der den gesamten Geltungsbereich prägende Bestand an Douglasien und Blaufichten ist zu schützen. Die Flächen sind mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 gekennzeichnet. Abgänge durch die Einbindung und Führung der Anliegerstraße werden im im grünordnerischen Fachbeitrag erfasst und im Ausgleich zu pflanzender Bäume und Sträucher festgesetzt.
Wesentlich ist die strukturelle Erhaltung der standorttypischen Einfriedung.
Da jedoch diese Koniferen, in der früheren gärtnerischen Nutzung dienten sie der Herstellung von Gebinden und Kränzen, für unsere Region nicht standorttypisch sind und einer standortgerechten Gartengestaltung nicht förderlich sind sowie bereits einen natürlichen Abgang aufweisen, wird eine Umwandlung zu einer Baumhecke durch Unterpflanzung mit Sträuchern empfohlen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem Flurstück 540-3 sind Blaufichtenbestände und eine Hecke aus Ziersträuchern, an den seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet, zu erhalten. Durch die Festsetzung der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen kann es in Abhängigkeit der Wahl des Lärmschutzhindernisses zu geringfügigen Abgängen kommen. Die Flächen sind mit dem Planzeichen 13.2.2 der PlanzV 90 gekennzeichnet.

Maßnahmeflächen

Die Maßnahmeflächen MF 1 bis MF 4 werden mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanzV 90 gekennzeichnet. Entsprechend der Baugrundstücksparzellierungen bzw. der vorhandenen Zufahrt zum Flurstück 717 ist das Anlegen von befestigten Zufahrten auf diesen zulässig.

4.2 Textliche Festsetzungen

4.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsart

Die besondere Art der baulichen Nutzung wird nach § 6 BauNVO als Mischgebiet MI für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird dazu für das Flurstück 540-4 die Bauflächendarstellung Wohnen **W** in gemischte Baufläche **M** geändert und somit die Entwicklung des B-Planes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB gesichert. Mit der Mischgebiets-Festsetzung werden auch die immissionschutzrechtlichen Anforderung aus dem Verkehrslärm i.S. des Wohnens erfüllt.

Charakterisch für das Mischgebiet ist die Gleichrangigkeit von Wohnnutzung und nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung, wobei das Verhältnis beider Nutzungsarten weder nach der Fläche noch nach den Anteilen bestimmt ist.

Es soll keine der beiden Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Das gilt auch in quantitativer Hinsicht.

Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO – Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung an die Landesstraße L 50 und insbesondere bei Tankstellen aufgrund der Nähe der TWZ II der Wassererfassung Cottbus-Sachsendorf bzw. für Gartenbaubetriebe aufgrund der fehlenden Landzulage. Die jetzige Nutzung des Flurstückes 717 als Wohngrundstück wird damit nicht eingeschränkt.

Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird wegen des sparsamen Umgangs der Ressource Boden die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 festgesetzt und somit gegenüber der sonst für ein Mischgebiet MI zulässigen Obergrenze um 0,1 reduziert.

Die zu errichtenden Wohnhäuser können entsprechend dem Siedlungscharakter mit der Vollgeschoßzahl II errichtet werden.

Die Definition Vollgeschoß ist nach Landesrecht geregelt, mit der neuen BbgBO zählt jedes ausgebaute Dachgeschoß als Vollgeschoß.

Die festgesetzten Höhen: Traufhöhe mit 4,8 m und OK Gebäude mit 10,0 m gestatten die großzügige Gestaltung der Dachgeschoßausbauten und entsprechen auch den im Umfeld vorhandenen Gebäudeabmessungen.

Die Bezugspunkte und -höhen sind für die Baugrundstücke aufgrund des geneigten Geländes differenziert festgesetzt.

Für das Flurstück 540-4 gilt der Höhenpunkt HP 1 mit der Höhe 82.94 m DHHN;

Für das Flurstück 717 gilt die Höhe der Hofbefestigung mit 82.2 m DHHN;

Für das Flurstück 540-6 gilt die Geländehöhe 81.60 m DHHN, der vorhandene Höhenpunkt HP 2 mit der Höhe 81.02 m DHHN kann aufgrund der Höhendifferenz von ca. 0,6 m zum Gelände im Baufenster nicht verwendet werden.

Für den Anliegerweg einschl. Flurstück 716 erfolgen keine Höhenfestsetzungen. Die Verkehrsfläche ist den vorhandenen Geländehöhen im Rahmen der Ausführungsplanung anzupassen und im Anschlussbereich Anliegerweg /Grüner Weg sowie Anbindung an die L 50 mit dem Baulastträger und der Verkehrsbehörde abzustimmen.

- maßgebliches Grundstück Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gilt die Fläche , die innerhalb eines Streifens ,der zwischen der südlichen Begrenzungslinie des Anliegerweges oder des Wendehammers und der hinteren Baugrenze liegt.
Mit dieser Festsetzung wird weiterer Einfluß auf den sparsamen Umgang mit der Ressource Boden genommen ,d.h. die Versiegelung infolge Überbauung auf das erforderliche Maß reduziert .
Diese Festsetzung steht auch in Übereinstimmung mit der Festsetzung B.3.7 zur Begrenzung der Bebauungstiefe ,ebenfalls bezogen auf die hintere Baugrenze ,für Nebenanlagen i.. § 14 Abs. 1 BauNVO ;d.h. deren Einordnung ist bis zu dieser Grundstückstiefe städtebaulich vertretbar .
- Bauweise Im Plangebiet der Satzung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Die Festsetzung der **offenen** Bauweise erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel , die lockere Bebauung der in der Gemarkung Groß Gaglow liegenden *Gärtner-Siedlung* im Geltungsbereich fortzusetzen und somit den dörflichen Charakter zu sichern.
Die Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes als Charakteristikum dieser Bauweise ist durch bauordnungsrechtliche Regelungen (§ 6 BbgBO Abstandsflächen) gegeben .
Diese Festsetzung steht auch nicht im Widerspruch zu der Festsetzung der durchgehenden Anordnung von baulichen Maßnahmen auf den Flächen für Lärmschutzmaßnahmen .
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf **zwei** begrenzt.Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird städtebaulich damit begründet , dass damit die Errichtung dem Dorfrand widersprechender , großer Wohngebäude verhindert und eine entsprechende lockere Bebauung gesichert wird sowie Verkehrsflächen und Stellplätze für Kfz gering gehalten werden . Die Anzahl von 2 Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht neben der üblichen Wohnform mit einer Familie auch zwei Generationen unterzubringen ,was sozial vernünftig ist und der ländlichen Wohnform entspricht.
- Flächen für Lärmschutzmaßnahmen Auf der Grundlage des vorliegenden Lärmschutz-Gutachtens ist es zur Einhaltung Lärmpegels aus dem Straßenverkehr insbesondere im Sinne des Wohnens zwingend erforderlich ,Flächen für Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen .Auf diesen Flächen sind geeignete bauliche Anlagen wie z.B. Lärmschutzwand , Nebengebäude ,Garagen , Tore und deren Gestaltung ,wirksame Höhe und Mindest-Dicke als aktive Lärmschutzmaßnahmen zu bestimmen .
Gemäß Gutachten ist der Schallschutz nur bei einer über die Flurstücke jeweils durchgehenden Anordnung der vorgenannten baulichen Anlagen bzw. deren Kombination gegeben . Daraus abgeleitet ist es zulässig ,dass derartige bauliche Anlagen die südliche Begrenzungslinie der Lärmschutzflächen um bis zu 3 ,0 m überragen dürfen.
Damit wird gesichert ,dass die gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zulässigen Werte auch außerhalb der Wohngebäude eingehalten werden.
Die städtebauliche Vertretbarkeit dieser Kombinationen ist im Einzelfall bauordnungsrechtlich nachzuweisen .
- Stellung der Wohngebäude Die grundsätzlichen Traufstellung von Wohngebäuden parallel zur Landestraße wird als eine passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt .Diese Festsetzung unterstützt die später begründete Festsetzung zur Anordnung besonders ruhebedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Schlafen, Kind) ,da die zur Landesstraße zeigenden Dachflächen in der Regel weniger durch Fenster unterbrochen sind als Giebelflächen .
- Stellplätze Die notwendigen Stellplätze ,die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben, sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen .Die Breite des Anliegerweges erlaubt kein Anlegen von Parktaschen .
- Nebenanlagen Der stadttechnischen Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen können im Ausnahmefall im Geltungsbereich zugelassen werden ,wenn eine andere Einordnung zu nicht vertretbaren Kosten führen würde. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung wird im Geltungsbereich ,konkret im Bereich des Wendehammers ,ein Flachspiegelbrunnen errichtet.
Die Anordnung von Nebenanlagen i.. § 14 Abs. 1 BauNVO ist auf eine Bebauungstiefe bis zur hinteren Baugrenze begrenzt und städtebaulich begründet .Die Umsetzung der grünordnerischen Empfehlung zur Umwandlung der Nadelgehölz-Einfriedung in eine Baumhecke wird damit aus der Sicht der freien Vegetationsentfaltung unterstützt .

4.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gebäudegestaltung	Es ist insgesamt auf eine zurückhaltende Gestaltung zur Wahrung des dörflichen Charakters zu orientieren. Bei der Dachgestaltung ist für Hauptgebäude nur das symmetrische Steildach als Satteldach mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Entsprechend dem Baugebietscharakter MI sind für Gebäude sonstiger gewerblicher Nutzung auch Pult- und Satteldächer ab 28° zulässig. Damit wird gesichert, dass Gebäude mit größerer Giebelbreite im Rahmen der Festsetzung OK Gebäude errichtet werden können. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sowie Farbgebung und Material der Eindeckung sind im Interesse des Erscheinungsbildes festgesetzt worden.
Fassaden	Auch für die Fassaden sind eine angemessene Gestaltung in gebrochenen Farbtönen und die Verwendung natürlicher Materialien festgesetzt worden.
weitere passive Lärm-schutzmaßnahme	Zur Gewährleistung eines gesunden Schlafes ist im Rahmen der einzelnen Bauanträge durch Grundrissgestaltung zu gewährleisten, dass die besonders ruhebedürftigen Räume wie Schlafen, Kind auf der von der Landesstraße abgewandten Seite angeordnet werden.
Werbeanlagen	Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige Werbeanlagen im Geltungsbereich nicht zulässig. Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück eines Gewerbetreibenden sind dagegen zulässig.
Einfriedungen	Im Interesse des Ortsbildes sind die Grundstücke zur Anliegerstraße mit einfachen Mitteln einzufrieden. Im Ausnahmefall ist aus Gründen der Sicherheit eine Einfriedungshöhe bis 1,6 m zulässig.
Grundstückzufahrten	Die Befestigungen der Einzelzufahrten über die den Anliegerweg begleitende Maßnahmeflächen MF 2 bis 4 ist mit geeignetem Material zulässig.

4.2.3 Grünordnerische Festsetzungen

Flächenversiegelung	Zur Minimierung der Flächenversiegelung ist zu beachten : - Zur Befestigung der Flächen sind Beton und Schwarzdecke unzulässig . - Der Anliegerweg ist in Betonverbundsteinen auszuführen (Ausnahme Anbindungsbereich des Anliegerweges an die L 50 und Wendehammer). - Für Stellplätze und Garagenzufahrten sind Rasengitterplatten und Ökopflaster zu verwenden. - Für Gehwege, Terrassen und Hauszugänge sind nur kleinformatische Platten oder Pflaster zulässig.
Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen	s. Pkt. 4.1 der Begründung einschl. der Empfehlung der Umwandlung der strukturbestimmenden Einfriedung von Nadel- zu Laubgehölzen .
Pflanzbindungen	s. Pkt. 4.1 der Begründung zu den Maßnahmeflächen MF 1 bis MF 4 Die Einzelvorgaben in Art und Menge zum Pflanzen der Bäume, Gehölze und Sträucher sind zur Kompensation der Eingriffshandlungen bezogen auf die Anlage der Anliegerstraße einzuhalten .
Pflanzgebote	Diese Festsetzung sichert den Ausgleich im Rahmen der baulichen Entwicklung auf den Baugrundstücken . Dabei wird das Gebot des Pflanzens von Bäumen auf die Einheit angefangene 100 m ² überbaubare Grundstückfläche linear geregelt. Das Pflanzen von 5 Stk . Kletter- bzw. Rankgehölzen erfolgt allgemein je Baugrundstück.

4.3 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 Baugebietes gewahrt bleiben.
Die aufgezeigten Möglichkeiten der Kompensation sollen genutzt werden.

5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Eigentumsverhältnisse Die katastermäßigen und grundbuchlichen Maßnahmen zur Fortschreibung des Flurstückes 540-3 wurde abgeschlossen .
Im Rahmen des Trennstückskaufvertrages (Urkundenrollen 1546/2003 b und 1725/2003 b des Notariates Dietmar Böhmer in Cottbus) und der bewilligten Grunddienstbarkeit (Urkundenrolle 1547/2003 b des Notariates Böhmer in Cottbus) ist die Nutzung der Anliegerstraße einschl. dessen Nutzung durch den Eigentümer des Flurstückes 717 durch die Bewilligung und Eintragungen von Geh-,Fahr- und Leitungsrechten sowie Feuerwehzufahrtsrechten und einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Spree- Neiße vom Grunde gesichert .
Gleiches gilt auch für die allgemeine verkehrsmäßige und leitungsmäßige Nutzung der Anliegerstraße durch die Flurstückseigentümer 540-4 und 540-6 bzw. für deren Rechtsnachfolger .
Eine Aktualisierung ist jedoch aufgrund des Wegfalls der direkten Anbindung für das Flurstück 717 erforderlich .
Die Anliegerstraße bleibt Eigentum der Vorhabenträger bzw. deren Rechtsnachfolger .
Die Verkehrssicherung einschl. Winterdienst bleibt Aufgabe dieser .

5.2 Sicherung der Planung und Durchführung

Städtebaulicher Vertrag Die Vorhabenträger schließen mit der *Amtsfreien* Gemeinde Kolkwitz einen städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Bauleit-Planung ,zur Regelung der Anschlußbedingungen für die geplante Anliegerstraße an die Gemeindestraße Grüner Weg und deren Anschlussaufweitung an die L 50 , zur Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie zum Grundschutz .
Dieser Vertrag muß spätestens vor dem Satzungsbeschluß vorliegen .
Wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages ist die Vereinbarung der Planträger mit der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG zur Planung ,Bau und Finanzierung der wasserwirtschaftlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung .

Bau der Anliegerstraße Der Bau der Anliegerstraße erfolgt in eigener Verantwortung der Planträger bzw. deren Rechtsnachfolger .Der Anschlussbereich der Anliegerstraße an den Grünen Weg und an die L 50 ist vor Beginn der baulichen Entwicklung der Grundstücke fertig zu stellen .Die Anliegerstraße selbst ist zu diesem Zeitpunkt im grundhaften Ausbau einschl. Tragschicht herzustellen .

Bau der TW-Versorgung Die bereits am Flurstück 717 anliegende TW-Leitung wird gemäß Erschließungskonzept in der Anliegerstraße nach beiden Richtungen weiter geführt .Die TW-Leitung gehört zum grundhaften Ausbau der Anliegerstraße

Bau der Abwasserentsorgungsanlagen Gemäß Erschließungskonzept ist der Anschluß an den SW-Kanal „Am Seegraben“ im Stadtteil Groß Gaglow grundsätzlich gegeben . Die Leitungsverlegung gehört auch hier zum grundhaften Ausbau der Anliegerstraße .

Errichtung eines Flachspiegelbrunnens. Da im Wirkungsbereich des Plangebietes über das TW-Netz nicht die für ein Mischgebiet erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Ltr./min zur Verfügung gestellt werden kann , ist die Errichtung eines Flachspiegelbrunnens im Bereich des Wendehammers erforderlich .

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 ,Abt. Bodendenkmale (Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße gemäß (§19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind abgelieferungspflichtig (§§ 19 Abs. 4, 20 BbgDSchG). Die an der Bauausführung Beteiligten sind über die gesetzlichen Festlegungen zu unterrichten.
Die Planträger sichern die Übergabe dieser Information an ihre Bauwilligen.

5.4 Kampfmittel

Informations- Pflichten

Auch wenn der Planungsbereich in einem Kampfmittel nicht belasteten Gebiet liegt, sind präventiv nachstehende Informationspflichten zu beachten:
Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.98, veröffentlicht im GVB Bbg II Nr. 30 vom 14.12.98, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
Die Planträger sichern die Übergabe dieser Information an ihre Bauwilligen.

6. Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

Anlage 1 Leitungsquerprofil Anliegerweg

Anlage 2 Leitungsbestand und –führungen im und außerhalb des Geltungsbereiches

