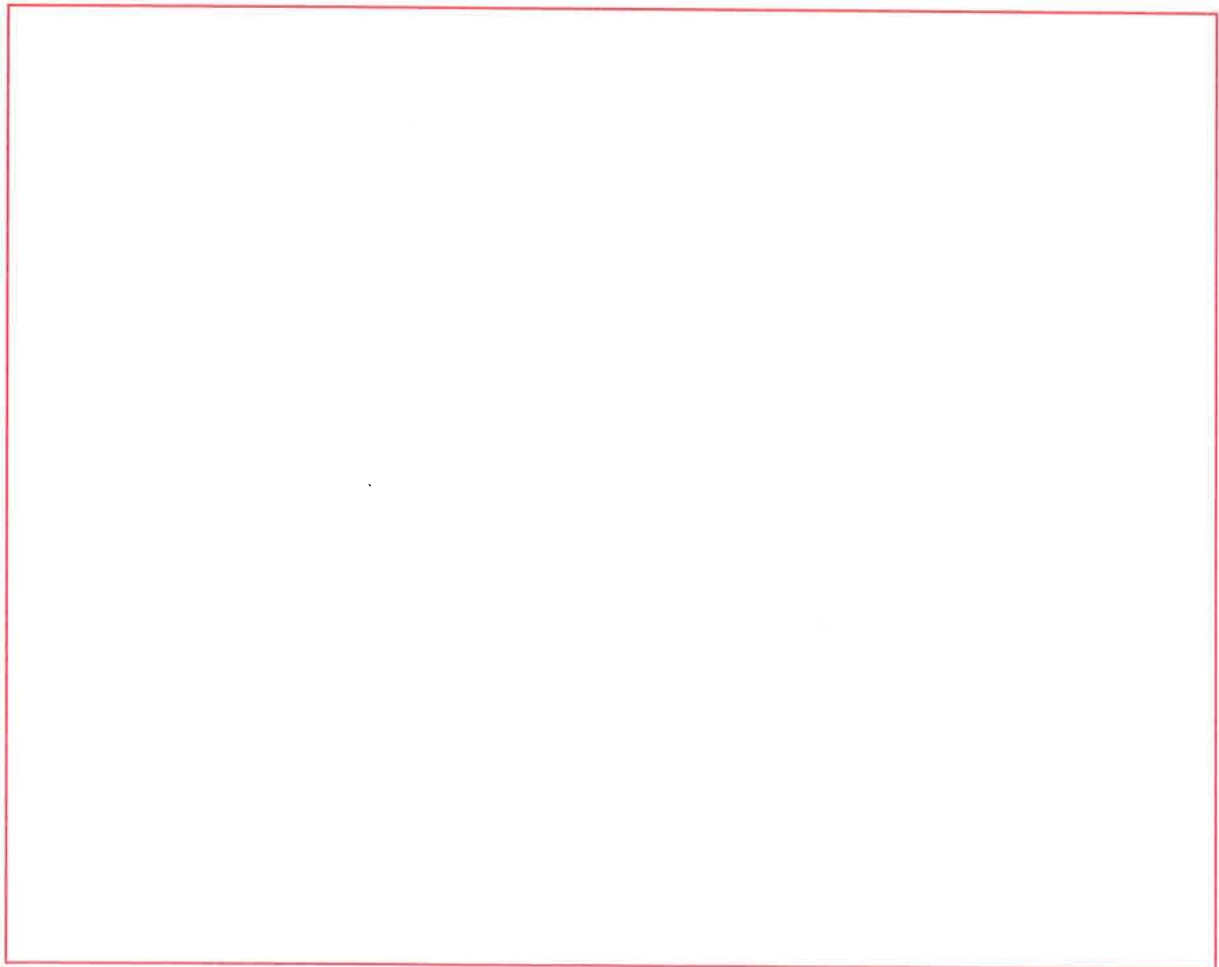


# Großgemeinde Kolkwitz

## vorzeitiger Bebauungsplan Wohngebiet „An der Hänchener Straße“

### Begründung

Planfassung: Genehmigungsfassung Januar 1997



# Impressum

---

Plangeber	<b>Großgemeinde Kolkwitz</b> vertreten durch Bauamt Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Vorhabenträger	<b>CoPI</b> Cottbuser Planungs- und Ingenieurbüro GmbH Vetschauer Straße 13/2 03048 Cottbus
Bebauungsplan	 <b>Planungsbüro WOLFF</b> architektur stadt- und dorfplanung 03044 Cottbus Annenstraße 4 Tel / Fax Cottbus (0355) 70 04 57
Grünordnungsplan	<b>LandschaftsArchitekturbüro Hagen Engelmann</b> Pestalozzistraße 4 03044 Cottbus Tel 0355/ 79 27 56 Fax 0355/ 79 47 99
Tiefbauplanung	<b>CoPI</b> Cottbuser Planungs- und Ingenieurbüro GmbH Vetschauer Straße 13/2 03048 Cottbus
Vermessung	<b>Büro</b> <b>Dipl.-Ing. Wolfgang Schultz</b> Vermessungsbefugter des Landes Brandenburg 03182 Peitz PF 200111 Kraftwerk Jänschwalde Tel. 035601/31 8 75
Gebiet	<b>Gemarkung Kolkwitz</b> Flur 3 Flurstücke 235(teilweise), 244/1 (teilweise), 243(teilweise), 240/1 (teilweise)
Fläche	1,3 ha
Begrenzung	im Norden durch das Flurstück 246 und den Wald im Osten durch den Wald im Süden durch die Flurstücke 237, 239, 244/1 und 244/2 im Westen durch die Hänchener Straße (L50)

# Inhalt

<b>1.1 ANLASS/ERFORDERLICHKEIT</b>	<b>4</b>
<b>1.2 VERFAHREN</b>	<b>4</b>
<b>1.3 GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>1.4 PLANUNGSZIELE</b>	<b>6</b>
<b>2 RAHMENBEDINGUNGEN/BESTAND</b>	<b>6</b>
<b>2.1 REGIONALE BEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
<b>2.2 ÖRTLICHE BEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
<b>3 STÄDTEBAULICHES LEITBILD</b>	<b>7</b>
<b>3.1 ERSCHLIEBUNG</b>	<b>7</b>
<b>3.2 NUTZUNGEN</b>	<b>8</b>
<b>3.3 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD</b>	<b>8</b>
<b>3.4 UMWELT- UND NATURSCHUTZ/IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>9</b>
<b>4 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
<b>4.1 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>10</b>
<b>4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>4.3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
<b>4.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>12</b>
<b>4.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>4.6 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN</b>	<b>14</b>
<b>5 DURCHFÜHRUNG UND WEITERFÜHRENDE MAßNAHMEN</b>	<b>14</b>
<b>5.1 BODENORDNUNG</b>	<b>14</b>
<b>5.2 SICHERUNG DER PLANUNG UND DURCHFÜHRUNG</b>	<b>14</b>
<b>5.3 KOSTEN</b>	<b>14</b>
<b>6 ANHANG</b>	<b>15</b>

## Allgemeines

### 1.1 Anlaß/Erforderlichkeit

Erforderlichkeit städtebauliche Spannungen	<p>In der Region Cottbus ist, bedingt durch ein nicht den Bedürfnissen entsprechendes Wohnungsangebot, ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung zu verzeichnen. Ein großer Anteil der Nachfrage konzentriert sich auf Baustellen für den individuellen Wohnungsbau in Form von freistehenden Eigenheimen. Die Stadt Cottbus kann z.Z. den Bedarf nicht annähernd decken. Damit wächst der ohnehin vorhandene Zuwanderungsdruck auf die ländlich geprägten Randgemeinden des Oberzentrums.</p> <p>Kolkwitz möchte durch das Angebot von preisgünstigen Bauflächen den auswärtigen Wohnungssuchenden zu ihrem Recht verhelfen und den jungen Dorfbewohnern eine Perspektive im Ort geben. Ziel ist es, mittel- bis langfristig, für die Großgemeinde eine Einwohnerzahl von über 10 000 zu erreichen.</p> <p>Die Mobilisierung von Bauflächen auf vorhandenen innerörtlichen Brachen, im Einklang mit dem Entwurf zum FNP, ist der einzige Weg, die o.g. Ziele zu erreichen und ein lebensfähiges dörfliches Gemeinwesen zu entwickeln.</p> <p>Die Bebauung der Fläche im Rahmen der Innenentwicklung und Abrundung der vorhandenen Siedlung ist nur über eine Bauleitplanung möglich, da neue Erschließungsanlagen notwendig werden.</p>
Anlaß	Anlaß der Einleitung des Bauleitverfahrens war das Interesse eines Investors, die Fläche zu entwickeln und dabei die Gemeinde von personellen und finanziellen Aufwendungen freizustellen.
Ziel und Zweck	Ziel der Planung ist es, für die Errichtung von maximal 15 Eigenheimen Baurecht zu schaffen und die Erschließung für das Baugebiet und die anschließenden Grundstücke zu gewährleisten. Damit will die Gemeinde ihren Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung leisten.

### 1.2 Verfahren

Verfahren	<p>Baurecht wird über ein Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB geschaffen. Dabei handelt es sich um das Verfahren zur Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes, da der Flächennutzungsplan (FNP) z.Z. aufgestellt wird.</p> <p>Das BauGB-Maßnahmengesetz soll für die Vereinfachung des Verfahrens und Beschleunigung der Planung genutzt werden. Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen soll, nach Vorliegen der Voraussetzungen, gem. § 125 BauGB vorzeitig begonnen werden.</p> <p>Mit dem Investor wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und Realisierung der erforderlichen Erschließung abgeschlossen.</p> <p>Die Gemeinde sichert mit dem Bebauungsplanverfahren die Durchsetzung ihrer Interessen. Der Investor ist durch rechtliche Anforderungen nicht so stark belastet, wie bei einem VEP-Verfahren ( z.B. Eigentum).</p>
Verfahrensstand	<p>Die Gemeinde hat am 15.08.1995 den Aufstellungsbeschuß zur Einleitung des Verfahrens gefaßt. Die Planung wurde mit Schreiben vom 23.08.1995 beim Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und der Kreisverwaltung angezeigt. Die Mitteilung über die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung vom September 1995 liegt vor. Am 24.04.1996 erfolgte eine weitere Abstimmung zur Gestaltung des Plangebietes mit der Raumordnungsbehörde, der Kreisverwaltung(UNB und Kreisplanung) sowie dem Investor.</p> <p>Die Träger öffentlicher Belange, Versorgungsbetriebe und die Nachbargemeinden wurden auf der Grundlage des Vorentwurfs in der Fassung vom Juli 1996 beteiligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Vor-Ort-Beratung am 20.05.1996 durchgeführt.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie der Forderungen des Grünordnungsplanes wurde die Fassung vom Juli 1996 ergänzt und abgeändert.</p>

	<p>Der Entwurf des vorzeitigen Bebauungsplanes in der Fassung vom August 1996 wurde mit seiner Begründung und dem Grünordnungsplan am 13.08.1996 von der Gemeindevertretung angenommen und zur Auslegung bestimmt. Die Offenlegung wurde von Mitte September bis Ende Oktober durchgeführt. Von den Bürgern wurden während der Offenlegungszeit keine Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p> <p>Von den Trägern Öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gingen während der Offenlegung noch Stellungnahmen ein. Aufgrund der Abwägung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom August abgeändert. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, so daß eine erneute Beteiligung nicht notwendig ist.</p> <p>Am 05.11.1996 wurde die Fassung vom November 1996 als Satzung beschlossen. Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.01.1997 wurde die Satzung in der Fassung vom November 1996 ergänzt. Die Genehmigung der Satzung ist beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen beantragt.</p>
GOP und andere Gutachten	Parallel wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet und die Planung für die stadttechnische und Erschließungsplanung eingeleitet.
Entlassung aus LSG	Auf der Grundlage des GOP wird die Entlassung aus dem LSG bzw. Befreiung von den Ver- und Geboten beim Landesumweltamt beantragt. Die Befreiung aus dem LSG liegt mit Bescheid vom 22.11.1996 vor.
Änderungen zu den letzten Versionen	<p>In der Fassung vom August 1996 wurde gegenüber der Fassung vom Juli 1996 die Planzeichnung um Flächen mit Pflanzgeboten ergänzt.</p> <p>Der Punkt B 2.3. der textlichen Festsetzungen wurde dahingehend präzisiert, daß die ausnahmsweise zulässigen geringen Abweichungen genauer bestimmt werden.</p> <p>Die Punkte 4 (Hinweise) und 5 (Ausnahmen und Befreiungen) wurden zu einem Punkt zusammengefaßt.</p> <p>Die Grünordnerischen Festsetzungen wurden aufgrund des vorliegenden GOP neu gefaßt.</p> <p>Gegenüber der Fassung vom August 1996 wurden in der vorliegenden Fassung folgende weitere Ergänzungen vorgenommen:</p> <p>Nachrichtlich wurde auf Einschränkungen durch das Waldgesetz hingewiesen.</p> <p>Für die Grundstücke, die unmittelbar an der Landesstraße liegen, wird die Realisierung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gefordert.</p> <p>Die nachrichtliche Übernahme zu Bodendenkmalen wurde neu gefaßt.</p> <p>Die Möglichkeit, größere Nebengebäude im rückwärtigen Teil der Grundstücke zu errichten, wurde gering eingeschränkt.</p> <p>Nachrichtlich wurde auf die Lage im Baubeschränkungsgebiet des Flugplatzes Cottbus verwiesen.</p> <p>Mit dem Ergänzungsbeschluß wurden unbestimmte Festsetzungen beseitigt. So wurde die zulässige Dachneigung und die Fassadenoberflächen näher bestimmt. Daneben sind zusätzlich die Schallpegel als Mindestwerte für die Lärmschutzmaßnahmen aufgeführt worden.</p>
Plangrundlage	Die vorliegende Fassung beruht auf dem Amtlichen Lageplan des Ingenieurvermessungsbüro Schultz.

### 1.3 Geltungsbereich

Art und Größe der Flächenausweisung	<p>Der Geltungsbereich umfaßt den landwirtschaftlich genutzten Teil des Flurstücks 235 der Flur 3 der Gemarkung Kolkwitz sowie die zu dem Flurstück gehörige Wegefläche zur Hänchener Straße. Hier werden Teile der angrenzenden Grundstücke geringfügig in Anspruch genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich ist, einschließlich der Wegefläche, ca. 1,3 ha groß.</p>
Begrenzung	<p>Der Geltungsbereich wird</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Norden durch das Flurstück 246 und den Wald</li> <li>• im Osten durch den Wald</li> <li>• im Süden durch die Flurstücke 237, 239, 244/1 und 244/2</li> <li>• im Westen durch die Hänchener Straße (L50)</li> </ul> <p>begrenzt.</p>
Eigentumsverhältnisse	Das Flurstück 235 befindet sich, wie die Flurstücke 240/1 und 243, in privatem Eigentum und

wird teilweise durch den Investor erworben. Das Flurstück 244/1 gehört der Gemeinde. Die Inanspruchnahme der Flurstücke 240/1 und 243 für die aufweitung der Straße wurde bei einem Vor-Ort-Termin am 20.05.1996 von den betroffenen Bürgern befürwortet.

## **1.4 Planungsziele**

Leitbild der Siedlungsentwicklung	Kolkwitz bestimmt mit dem z.Z. in Aufstellung befindlichen FNP die Grundzüge seiner städtebaulichen Entwicklung. Die Ortsentwicklung soll sich zum größten Teil als Innenentwicklung über Abrundungen und Verdichtung der bestehenden Siedlungen und Ortsteile vollziehen. Schwerpunkte sind die Bereiche der Gemeinde, die sich an der Entwicklungsachse Cottbus, Lübbenau/Lübben, Berlin befinden.
Ortsteil	Die Flächen des Plangebietes ist Teil einer vor allen Dingen durch Wohnen geprägten Siedlung zwischen den Dörfern Kolkwitz und Hänchen, die als Ortsteil mit eineigem städtebaulichen Gewicht angesprochen werden kann. Das Gebiet wird durch Eigenheime auf relativ großen Grundstücken geprägt.  Planungsrechtlich kann die Fläche als Außenbereich im Innenbereich angesprochen werden. Das Areal ist im FNP-Entwurf als Bauflächen dargestellt.  Mit der Erschließung und Bebauung soll die Siedlung weiterentwickelt, abgerundet und ergänzt werden. Die neuen Wohngrundstücke sollen sich harmonisch in den Ortsteil und die Landschaft einfügen. Der Charakter als aufgelockertes Wohngebiet soll bei effektiver Auslastung der verfügbaren Fläche und bedarfsgerechter Gestaltung erhalten bleiben. Die Erstellungskosten sollen durch kostengünstige Erschließung minimiert werden.

## **2 Rahmenbedingungen/Bestand**

---

### **2.1 regionale Bedingungen**

regionale Einordnung	Die Siedlung an der Hänchener Straße ist Ortsteil der Großgemeinde Kolkwitz. Der Ort als amtsfreie Gemeinde grenzt unmittelbar westlich an das Oberzentrum Cottbus. Das Dorf erfüllt Dienstleistungs- und Versorgungsaufgaben für die angrenzenden Ortsteile.  Die Siedlung befindet sich in ca. 600m Entfernung vom Ortszentrum Kolkwitz und 900m von Hänchen entfernt.
Landschaft	Der zu beplanende Ortsteil befindet sich im LSG „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen“. Die ehemalige Ackerfläche wird im Osten von Kiefernforstbeständen, die die Siedlung von der freien Landschaft trennen, umschlossen. Im Westen ist sie Teil der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Weitere Einzelheiten siehe GOP Punkt 2.1.1.
Erschließung	Das Gebiet wird durch die Hänchener Straße, die als Landesstraße L50 die Südumgehung für Cottbus bildet, erschlossen. Der öffentliche Nahverkehr ist auf dieser Trasse abgesichert.
technische Ver- und Entsorgung	Kolkwitz ist, mit Ausnahme einer zentralen Schmutzwasserentsorgung, ver- und entsorgungstechnisch gut ausgestattet. Das neue Wohngebiet kann aus den vorhandenen Netzen mit vertretbarem Aufwand versorgt werden. Der Anschluß des Ortsteiles an eine zentrale Schmutzwasserkanalisation ist im Zuge des Ausbaus der Verbindung Kolkwitz-Hänchen mittelfristig geplant. Vorfluter sind nicht vorhanden.
materielle Versorgung	Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen ist Kolkwitz möglich. Darüber hinaus ist das Oberzentrum Cottbus mit Nahverkehrsmitteln und dem PKW gut erreichbar.
kulturelle und soziale Versorgung	Neben den kulturellen und sportlichen Angeboten in Kolkwitz stehen hierfür ebenfalls die Kapazitäten von Cottbus zur Verfügung.
Arbeitsstätten.	Unmittelbar nördlich der Siedlung hat sich ein Gewerbegebiet entwickelt. Weitere sind in der Großgemeinde vorhanden.
bestehende und laufende Planungen	Der FNP ist als abgestimmter Vorentwurf vorhanden. Weitere Planaufstellungsverfahren im Umfeld des Plangebietes laufen nicht.

Ein Landschaftsplan für die Region Cottbus ist in Aufstellung.

## **2.2 örtliche Bedingungen**

Boden/Relief/Wasser	Das Plangebiet ist eben. Die Geländehöhen schwanken zwischen 67,8 im NW und 69,3 im Süden. Der Baugrund ist offensichtlich tragfähig. Es muß mit Grundwasser in Oberflächennähe gerechnet werden. Siehe auch Punkt 2.1.1. des GOP.
Fauna/Flora	Das Flurstück wurde im westlichen Teil bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen sind als Intensivacker, Intensivgrasland und aufgelassenes Grasland anzusprechen. Erhaltenswürdiger Baumbestand ist in den Randbereichen vorhanden. Er besteht vorwiegend aus Eichen, Kiefern, Ahorn und Robinien. Detaillierte Darstellungen siehe Punkt 2.1.3. des GOP.
baulicher Bestand	Im Geltungsbereich sind an der Südlichen Grenze Baulichkeiten vorhanden, die die Flurstücksgrenzen überschreiten. Die nördlichen Parzellen sind bis dicht an die Grundstücksgrenzen bebaut. Teilweise ragen die Abstandsflächen in den Geltungsbereich hinein.
Altlasten	Eine Belastung des Standortes ist nicht bekannt.
Ortsbild/Denkmale	Das Ortsbild wird durch eingeschossige traditionelle Eigenheime geprägt. Die unbebauten Teile der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Denkmale sind nicht vorhanden.
Immissionen	Die Fläche wird im Westen durch den Verkehrslärm der Landesstraße belastet. Gruchsmissionen oder Erschütterungen sind nicht bekannt.
Sonstiges	Die nördlich gelegenen Grundstücke haben sich rückwärtige Zufahrten geschaffen. Die Zuwegung verläuft über das Plangebiet. Nach Süden besteht eine Verbindung zur Siedlung über einen unbefestigten Weg.

## **3 städtebauliches Leitbild**

---

### **3.1 Erschließung**

Netzgestaltung	Das neue Wohngebiet wird von der Landesstraße durch einen Wohnweg, der als Stichweg gestaltet wird, erschlossen. Am Ende wird eine Wendemöglichkeit für dreiachsige LKW geschaffen. Die neue Einmündung ersetzt die vorhandene Grundstückszufahrt über das Flurstück 235. Zur vorhandenen Straße im Süden wird über den bestehenden Weg eine Verbindung geschaffen. Ebenfalls wird der Zugang zu den nördlich gelegenen Grundstücken aufrecht erhalten.
Straßenraum Verkehrsanlagen	Der vorhandene öffentliche Straßenraum der Landesstraße ist zwischen 12,5 und 13,5m breit. Er wird durch das Vorhaben nicht verändert. Der neue Wohnweg wird, einschließlich der südlichen Anbindung, im Minimum 7m breit sein und sich am Ende angerartig aufweiten. Der Raum für den Weg nach Norden wird nur ca. 5m breit sein, da er keine bedeutenden unterirdischen Leitungen aufnimmt. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Fahrbahn von 4,75m Breite gestaltet werden. Sie ist für den Begegnungsfall LKW/PKW mit einer Geschwindigkeit von 30km/h ausgelegt. Das Straßenprofil hat die unterirdischen Leitungen und den Baumbestand zu berücksichtigen.
ruhender Verkehr	Der erforderliche ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den Grundstücken abzudecken. Einzelne Stellplätze sollen zusätzlich im öffentlichen Raum, unter Nutzung des Grünstreifens, vorgesehen werden.
stadttechnische Ver- und Entsorgung	Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Straßenraum entsprechend den noch zu erarbeitenden koordinierten Querprofilen untergebracht. Die Anbindung der nördlich gelegenen Grundstücke wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet. Diese Flächen dienen nur einer begrenzten Zahl von Nutzern. Flächen für Versorgungsanlagen werden nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht notwendig. An der Landesstraße wird, bis zum Bau einer zentralen Schmutzwasserentsorgung, eine zentrale Sammelgrube für das Wohngebiet gebaut. Die Gemeinde sichert gemäß Satzung, in Erfüllung ihrer Entsorgungspflicht, den Abtransport der Fäkalien zu einer Kläranlage. Das Regenwasser wird auf den Grundstücken gehalten. Nur die Straßenflächen entsorgen in die

Grünflächen.

Details werden im Erschließungsplan dargestellt. Die Realisierung der erforderlichen Maßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Umweltschutz

Ein Beitrag zur Reduzierung der Lärmemissionen ist die Geschwindigkeitsdämpfung auf 30km/h durch das Straßenprofil. Gleichzeitig wird die Versiegelung, durch das Beschränken der Fahrbahnbreite auf das erforderliche Maß, minimiert. Der Baumbestand an der Landesstraße wird geschützt.

### 3.2 Nutzungen

Wohnen

Die Fläche des Plangebietes soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Sie wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dorftypische Nutzungen, wie Kleintierhaltung, Gartenbau, Handwerk und Kleingewerbe, sollen, soweit sie nicht stören, gefördert werden. Der Charakter des Gebietes nähert sich so dem von Kleinsiedlungsgebieten.

Auf Grund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und wegen der Kostenreduzierung werden die Parzellen allgemein nicht breiter als 20m. So kann einerseits der spezifische Erschließungsaufwand gering gehalten und andererseits die gewünschte aufgelockerte Bebauung erreicht werden.

Die Nutzung der Grundstücke hat die Lage im Landschaftsschutzgebiet zu berücksichtigen. Gewisse Einschränkungen und Gebote wurden zur Herausbildung eines landschaftsgerechten Siedlungsbiotopes erlassen.

Arbeiten

Die gewerbliche Wirtschaft, wie auch die Land- und Forstwirtschaft erfahren durch die im FNP bereits vorgesehene Entwicklung des Ortsteils keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigungen. Der Landwirtschaft wird nicht mehr genutzte Fläche zugunsten der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen entzogen.

Für die örtlichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen werden die Existenzbedingungen verbessert.

private und öffentliche Versorgung

Für die neuen Einwohner entsteht kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen oder privaten Versorgungseinrichtungen. Die vorhandenen können besser ausgelastet werden.

Die Bürger können als Pendler unproblematisch ihren Bedarf außerhalb des Ortsteils decken.

Erholen

Für den geringen Zuwachs sind öffentliche Grünflächen im Geltungsbereich nicht notwendig und vorgesehen. Spielen für kleinere Kinder ist auf den Grundstücken möglich. Für die größeren stehen die bestehenden Anlagen im Dorf zur Verfügung. Die Landschaft ist für Erholungszwecke gut erreichbar.

Nutzungsbeschränkungen

Die erforderlichen Abstände der Bebauung zum Wald werden eingehalten. Die Forderungen der Raumordnungsbehörde und der Kreisverwaltung zur rückwärtigen Siedlungsgrenze ebenfalls.

### 3.3 Orts- und Landschaftsbild

Gestaltung Wohngebiet

Für das Plangebiet gelten folgende Prinzipien, um eine dem vorhandenen Ortsbild angepaßte Gestaltung der Siedlung zu erreichen:

- Angebot von **Grundstücken** mit ortsüblicher Breite und Größe für vor allen dingen einzeln stehende und Doppelhäuser; sie schaffen eine offene Bebauungsstruktur
- der Straßenraum mit dem kleinen Anger wird durch Großgrün geprägt

- Trauf- oder Giebelstellung der **Wohngebäude**, wie auch die Lage zur Straße können von den Bauherren frei gewählt werden

mit der Festsetzung der Baugrenzen soll nicht erreicht werden, daß alle Gebäude an einer Linie (Flucht) ausgerichtet werden, ein Vor- und Zurückspringen ist vielmehr erwünscht  
Materialien, Formen und Farben aller nach Außen tretenden Bauteile, Fassaden, Dächer und Öffnungen sind so zu wählen, daß eine einheitlich gute Gesamtwirkung entsteht.

ein Haus soll nicht das andere ausstechen

diese gestalterischen Forderungen ermöglichen den Bauherren ein abwechslungsreiches Bild bei gemeinsamer Baugesinnung für ihr Wohngebietes zu erreichen

- **Nebengebäude** (Garagen, Ställe, Abstellräume) können auch der Straße zugeordnet oder als Grenzbebauung errichtet werden
- eine **Abschirmung** der privaten Hof- und Gartenflächen vom Straßenraum durch Tore, Mauern und Hecken unter Einbeziehung der Nebengebäude ist erwünscht
- zum Wald wird ausreichender Abstand eingehalten und der Waldrand bleibt erlebbar

Die Prinzipien und Vorschriften schränken die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen kaum ein. Sie sind notwendig, daß sich das neue Wohngebiet in den Ort und die Landschaft harmonisch einfügen kann.

### 3.4 Umwelt- und Naturschutz/Immissionsschutz

Grünordnungsplan	Zur Ermittlung des Eingriffs und Darstellung des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan (GOP) durch ein erfahrenes Ingenieurbüro erarbeitet. Im folgenden sind nur die wesentlichen Aussagen des Gutachtens zusammengefaßt. Einzelheiten können dem GOP entnommen werden.
Eingriff	<p>Mit der Realisierung des Vorhabens werden Acker- und Wiesenland sowie Brachflächen in Wohn- und Gartenland umgewandelt. Die Fläche wird stärker anthropogen belastet. Die Naturnähe des Standortes geht verloren.</p> <p>Teile der Grundstücke werden unwiderrufbar versiegelt. Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Lebensraum und von Versickerungsfläche für das Niederschlagswasser.</p> <p>Einige spezialisierte Tier- und Pflanzenarten werden in das Umfeld abwandern, andere, dem Siedlungsraum angepaßte, ihre Stelle einnehmen.</p> <p>Der Gehölzbestand und damit das Vegetationsvolumen wird sich stark erhöhen.</p> <p>Durch die geringe Größe des Plangebietes sind Veränderungen des Kleinklimas kaum zu erwarten. Der Rand der Siedlung wird begradigt.</p>
Vermeidung	<p>Der am Standort vorgefundene Bestand stellt augenscheinlich kein wertvolles schützenswertes Biotop dar. Mit seiner Nutzung wird, als Beitrag zur Innenentwicklung, die vorhandene Siedlung abgerundet. Geeignete und gleichzeitig für eine Bebauung tatsächlich verfügbare Flächen in der erforderlichen Größe, die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erfordern, existieren in dem Gebiet nur in begrenzter Zahl.</p> <p>Ohne generellen Verzicht auf die Schaffung neuen Wohnraumes im Dorf ist der Eingriff nicht zu vermeiden.</p> <p>Der Baumbestand wird erhalten und ergänzt. Im Randbereich zum Wald kann der Vegetationsbestand auf der Wiese z.T. erhalten bleiben.</p> <p>Die Versiegelung wird durch geeignete Maßnahmen, wie Begrenzung der Überbauung durch eine geringe GRZ, gering gehalten werden.</p>
Ausgleich	<p>Die Eingriffe in den Naturhaushalt gelten als ausgeglichen, wenn nach der Durchführung des Vorhabens alle erheblichen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliche Maß gesenkt werden können und die zurückbleibenden Wirkungen nicht nachhaltig sind.</p> <p>Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch landschaftsgerechte Wiederherstellung oder eine entsprechende Neugestaltung kompensiert werden.</p> <p>Die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild können ausgeglichen werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumpflanzungen in der Mitte des Wohngebietes als Ergänzung der bestehenden Strukturen</li> <li>• Pflanzgebot für Obstbäume auf den privaten Grundstücken (Festsetzen einer Mindestzahl und Mindestqualität) und für Flurgehölze (entlang der rückwärtigen Grenzen der Grundstücke). Schaffen einer krautreichen Wiese im östlichen Teil des Baugebietes.</li> <li>• Anlagen strukturreicher Gärten mit Obstbäumen, Kräuterwiesen, Grabeland deren dorftypische Nutzung auf den relativ großen Grundstücken</li> <li>• das Zulassen einer Versiegelung nur im notwendigen Umfang durch entsprechende Festsetzungen</li> <li>• Ausbildung des neuen Siedlungsrandes in ortsüblicher Form (Wiese als Puffer zum Wald)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke sollen eine dorftypische und landschaftsverträgliche Architektur (Gebäudehöhe, Dachlandschaft, Farben...) gewährleisten</li> </ul>
Ersatzmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen werden bei Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen nicht notwendig.
Immissionsschutz	Auf den Grundstücke an der Landesstraße sind Überschreitungen der Richtwerte für den zulässigen Lärm um bis zu 10dB (A) zu erwarten. Hier sind durch die Bauherren dem heutigen Stand der Technik entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen, wie optimale Grundrißgestaltung, Abschirmende Bebauung, auswahl dämmender Konstruktionen und Materialien u. dgl. vorzusehen. Mit dem Bauantrag oder der -anzeige ist die Wirkung nachzuweisen.
Voraussetzungen für Befreiung LSG	Das Plangebiet mit der umgebenden Siedlung befindet sich im LSG „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen“. Für eine Entlassung bzw Befreiung. von den Verboten und Geboten des LSG gem. § 72 BbgNatschG sind die Voraussetzungen gem. Abs. 1 Nr. 2, nämlich die Befriedigung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, gegeben. Dieses Ziel der Gemeinde kann als überwiegender Grund des Allgemeinwohls im Sinne des Gesetzes betrachtet werden. Das Schutzziel des LSG, die Erhaltung der Wiesen- und Teichlandschaft jenseits des Waldes, wird durch die beabsichtigte Abrundung der Siedlung nur geringfügig beeinträchtigt.

## 4 rechtsverbindliche Festsetzungen und Auswirkung der Planung

### 4.1 zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich	<p>Er umfaßt den nicht bewaldeten Teil des Flurstücks 235 der Flur 3 der Gemarkung Kolkwitz als eigentliches Plangebiet.</p> <p>Die Begrenzung richtet sich nach den vorhandenen Flurstücksgrenzen, bzw. nach der beabsichtigten Teilung des Flurstückes an der Waldgrenze.</p> <p>Einbezogen wird der Weg nach Süden mit Teilen der westlich an den Weg angrenzenden Flurstücke. Die Trasse wird so planerisch 7m breit als öffentlicher Weg gesichert, um die Bebauung der angrenzenden Parzellen zu gewährleisten.</p>
Baugebiete	Alle Flächen im Plangebiet werden als WA festgesetzt.
Baufelder	Das Plangebiet wird durch die öffentlichen Wege bzw. die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Baufelder geteilt.
Straßenbegrenzungslinie	Die Straßenbegrenzungslinie bildet die Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Wohngrundstücken. Zur Landesstraße wird die bestehende Linie beibehalten.
Straßenfläche	Innerhalb des Wohngebietes wird der Straßenraum in der erforderlichen Breite von 7m gesichert.
öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen werden nicht festgesetzt. Teile des Straßenraumes werden aber als Straßenbegleitgrün gestaltet.
Baufenster	<p>Entlang der Wege sind Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Hier sollen die Hauptgebäude und, wenn möglich Garagen/Stellplätze entstehen.</p> <p>Die Tiefe läßt, bei einem Eigenheim von 10m mal 10m Grundfläche, ausreichend Spielraum für die Stellung der Gebäude zur Straße. Die Parzellierung bleibt bei der Art der Festsetzung straßenbegleitender Baufenster frei definierbar</p>
Grundstückszufahrten	Grundstückszufahrten sind nur vom neuen Wohnweg möglich. Von der Landesstraße ist, wegen möglicher Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs, die Erschließung von Grundstücken nicht zulässig.
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Die bestehende Zugänglichkeit der nördlich gelegenen Grundstücke von der Rückseite wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Für die Unterbringung der Sammelgrube an der Landesstraße werden ebenfalls Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.
Pflanzgebot	<p>Im Straßenraum werden die aus Gründen des Umweltschutzes und der Gestaltung des Ortsbildes notwendigen Baumstandorte festgesetzt. Geringe Abweichungen sind nach den textlichen Festsetzungen möglich.</p> <p>Auf den Wohngrundstücken werden, neben Pflanzgeboten ohne Standortbindung, Flächen</p>

zum Anpflanzen von Flurgehölzriegeln zeichnerisch festgesetzt. Die Pflanzlisten des GOP sind zu beachten.

**Bestandsschutz** Die vorhandenen Bäume sind entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zu erhalten. Notwendiges Beseitigen als Ausnahme ist nur bei gleichwertigem Ersatz im Nahbereich ( 3m) zulässig.  
Im nördlichen Bereich wird die vorhandene Strauchgruppe erhalten.

## 4.2 textliche Festsetzungen

**Gebietscharakter** Im Ortsteil von Kolkwitz soll ein ländliches Wohngebiet mit vorwiegend selbst genutztem Eigentum (Eigenheimen) entstehen. Im Gebiet wird eine gewisse kleinteilige Mischung von Wohnen, Gewerbe mit dorftypischen Aktivitäten der Freizeitbeschäftigung oder des Nebenerwerbs gefördert. Kleintier- und Hobbytierhaltung soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten in einem größeren Maße als in Allgemeinen Wohngebieten der Stadt erlaubt werden. An diesen Zielen muß sich die Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen orientieren.

**Art der baulichen Nutzung** Die Baugebiete im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. BauNVO festgesetzt. Die Liste der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird nicht eingeschränkt.  
Von den in Abs. 3 aufgeführten Nutzungen werden nur kleine Betriebe des Beherbergungswesens, bis zu 20 Betten und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen.  
Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind unzulässig, weil Störungen durch den durch sie verursachten Verkehr, auch für die Wohngebiete im Umfeld, entstehen und der Ausbaugrad der Wege hierfür nicht geeignet ist. Gartenbaubetriebe widersprechen dem Zielen und Zwecken der Planung, den Wohnbedarf zu befriedigen.  
Für die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) besteht kein Bedarf. Die für den Nebenerwerb erforderlichen Grundstücksgrößen würden daneben zu unwirtschaftlicher Erschließung führen.

**Grundflächenzahl** Die Grundflächenzahl wird auf den der Landschaft zugewandten Teilen des Plangebietes (Baufeld 3) um 0,1 geringer als die höchstzulässigen Werte der BauNVO festgesetzt. Das heißt, die Parzellen dürfen für die zu erwartenden 100m<sup>2</sup> Grundfläche für das Hauptgebäude und weitere 50m<sup>2</sup> für Hof- und Wegebefestigungen sowie für Stellplätze, nicht wesentlich kleiner als 500m<sup>2</sup> werden. Ausnahmen sollten nur in besonderen Fällen, z.B. bei gewerblicher Nutzung des Grundstückes, zugelassen werden. Geringfügige Überschreitungen sind solche, die weniger als 5% von festgesetzten Maßen abweichen. Das gilt sinngemäß auch für das Abweichen von der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe.  
Die Nutzung der Möglichkeit setzt aber auch die Anwendung von durchlässigen Befestigungsmaterialien für Zufahrten, Wege u. dgl. voraus. Die Notwendigkeit der Überschreitungen sind zu begründen.  
Bei den Grundstücken im Bau Feld 3 darf die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.  
Entlang der Landesstraße, auf den Bau Feldern 2 und 3 sind für die GRZ, im Interesse des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, die höchstzulässigen Werte, einschließlich Überschreitung für Nebenanlagen um 0,1 möglich. Das heißt, Grundstücke dürfen unter den o.g. Voraussetzungen nicht kleiner als 300m<sup>2</sup> werden.

**maßgebliches Grundstück** Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gilt die tatsächliche Fläche des bebauten Grundstücks einschließlich der zugehörigen Gartenflächen.

**Höhenbeschränkungen Geschossigkeit** Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen wurden aus Gründen der Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am Leitbild einer Eigenheimsiedlung und sichern, daß sich die neue Siedlung in den Bestand einfügt. Bei Verzicht auf einen hohen Sockel kann das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut werden.  
Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist die Straßenhöhe im Eingangsbereich des Grundstückes. Die Höhen sind somit der Manipulation durch die Bauherren entzogen.

**Grundflächen** Mit der Beschränkung der Grundflächen der Hauptgebäude auf maximal 150m<sup>2</sup> soll der Charakter als Eigenheimgebiet gesichert werden. Ohne diese Festsetzung wären auf großen

Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Grundstücken auch relativ große Gebäude möglich. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen dient ebenfalls der Sicherung des geplanten Charakters der Siedlung als Eigenheimgebiet. Die Notwendigkeit des Schutzes und der sanften Weiterentwicklung des Landschaftsbildes liefert den besonderen Grund für diese Festsetzung. Sie gilt natürlich nicht für zulässige Beherbergungseinrichtungen.
Bauweise	Ortsüblich wird eine offene Bauweise aus Einzel- oder Doppelhäusern zugelassen. Reihenhäuser werden als fremde Elemente ausgeschlossen.
Nebenanlagen	Im Plangebiet sind alle dorftypische Versorgungsanlagen, z.B. Trafohäuser zulässig. Anlagen von überörtlicher Bedeutung sollten dagegen aus dem Gebiet ferngehalten werden, sofern von ihnen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.
Stellplätze	Der öffentliche Straßenraum ist bewußt nicht derart bemessen, daß hier Stellplätze in ausreichender Anzahl ausgewiesen werden können. Sie sollen auf den Grundstücken, möglichst innerhalb der Baufenster, nachgewiesen werden.  Die Garagen und Carports, die nach Landesrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind, oder größere Nebengebäude können aber auch außerhalb der Baufenster, auch als Grenzbebauung, errichtet werden, wenn sie nicht mehr als 30m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sind. Voraussetzung ist, daß sie nicht innerhalb der Baufenster unterzubringen sind. Damit sollen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes zusammenhängende Grünflächen erhalten bleiben. Die Lösung ist auch ein Beitrag zum Schutz der Landschaft, da so die städtebaulich dominierenden Wohnbauten nahe der Straße errichtet werden können.  Ziel ist es, die Hauptgebäude möglichst nahe an der Straße zu errichten. In diesem Fall müssen bei schmalen Grundstücken z.B. Garagen hinter den Gebäuden errichtet werden. Würden größere Nebengebäude, die einen eigenen Abstand erfordern, noch zwischen den Wohngebäuden vorgesehen werden, so werden die Grundstücke unverhältnismäßig breit werden. So würde dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprochen. Um das Ein- und Ausfahren zu gewährleisten und einen gewissen Spielraum in der Gestaltung der Grundstücke zu ermöglichen, ergibt sich das Maß von 30m.
Leitungsrecht	Die Notwendigkeit des Einräumens eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde bereits erläutert.
Immissionsschutz	Die Realisierung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist als Forderung zusätzlich in die Satzung übernommen worden. Die Auswahl, welche Maßnahmen oder Kombinationen der Bauherr aus der Vielzahl der Varianten wählt, wird ihm überlassen. Das Festsetzen konkreter Maßnahmen im B-Plan würde seine Gestaltungsfreiheit unnötig einschränken und gegen das Prinzip der planerischen Zurückhaltung verstoßen. Die Verwirklichung ist im Bauantrags- oder Anzeigeverfahren nachzuweisen. Die Lösung des Konfliktes wird somit zulässigerweise auf die nachfolgende Genehmigungsebene delegiert.

### **4.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Bodendenkmale	Auf die rechtlichen Forderungen wird hingewiesen. Die Baufirmen sind entsprechend zu belehren.
Landschaftsschutzgebiet	Auf die Lage im LSG wird hingewiesen. Im Einzelfall können sich Einschränkungen für die Nutzung der Grundstücke ergeben.
Waldgesetz	Auf die Anforderung beim Betreiben von Feuerstellen im Schutzbereich des Waldes von 100m und dem einzuhaltenden Bebauungsabstand zum Wald wird hingewiesen. Vom Bebauungsabstand kann und dem Verbot von Feuerstätten kann befreit werden.
Baubeschränkung	Die Fläche liegt im Baubeschränkungsgebiet des Flugplatzes Cottbus. Die Gebäude, aber auch Krane u. dgl. dürfen die umgebende Bebauung ohne Zustimmung der zuständigen Behörde nicht überschreiten.

### **4.4 örtliche Bauvorschriften**

Werbeanlagen	Im Plangebiet soll zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes keine großflächige Werbung zugelassen werden. Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück des Ge-
--------------	---

werbetreibenden sind natürlich zulässig.

Einfriedungen	<p>Zur Straße wird aus gestalterischen Gründen die Errichtung von Zäunen gefordert. Es soll mit den Festsetzungen ermöglicht werden, wie im Dorf üblich, die Einsicht in die Grundstücke zu verwehren. Dies kann durch hohe geschlossene Zäune oder Mauern gemeinsam mit Toren erreicht werden.</p> <p>Die Zäune sind auf der Straßenbegrenzungslinie zu errichten um diesen, wie im ländlichen Raum üblich, klar von den privaten Grundstücken abzugrenzen.</p> <p>Zwischen den Grundstücken können auf der Grenze Sichtschutzmauern errichtet werden. Als Schallschutz sind Mauern ebenfalls auf den Grundstücken an der Landesstraße zulässig.</p>
Freiflächen	<p>Für die unbebauten Teile der Grundstücke sind gewisse Einschränkungen wegen des Natur- und Landschaftsschutzes notwendig.</p>
Gebäudegestaltung	<p>Generelles Ziel ist es, Eigenheime, die sich ins Dorf einfügen und gleichzeitig die Zeit ihrer Errichtung erkennen lassen, zu errichten. Das Ortsbild der Siedlung soll weiterentwickelt, nicht generell verändert werden.</p>
Dächer	<p>Die Dachlandschaft ist ein wesentliches Element des Orts- und Landschaftsbildes. Sie erhält am Standort durch die Randlage besondere Bedeutung.</p> <p>Allgemein wird für die Hauptgebäude ein Steildach vorgeschrieben. Es soll mit üblichen Dachziegeln gedeckt sein. Ausnahmsweise sind natürlich auch andere Oberflächen, wie Faserzement, Metall u.ä. sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen, wenn Bedenken wegen des Schutzes des Landschaftsbildes nicht bestehen (Höhe, Form, kein glänzendes Material). Die Festsetzungen beziehen sich nicht auf Nebengebäude.</p> <p>Pultdächer oder andere Formen können ausnahmsweise zugelassen werden. Expressive und exotische Farben und Formen sollen aber vermieden werden.</p> <p>Dachflächenfenster, Gaupen, Zwerchgiebel und sonstige Aufbauten sind zulässig. Sie sollen zurückhaltend und sparsam eingesetzt werden. Die Dachfläche selbst muß weiterhin dominieren.</p>
Fassaden	<p>Auch für die Fassaden wird eine zurückhaltende Gestaltung durch Farbgebung in gebrochenen (mit Schwarz abgetönten) Farben aus traditionellen Materialien (Putz, Holz, Stein, Keramik oder deren Kombinationen) angestrebt. Reines Weiß und großflächig eingesetzte bunte Farben sind im Dorf fremd.</p> <p>Die Öffnungen, wie Fenster und Türen, sollen dorftypisch eine Lochfassade entstehen lassen.</p>

#### **4.5 grünordnerische Festsetzungen**

Bodenschutz	<p>Unnötige Versiegelungen, Auffüllungen und Abgrabungen sind zu vermeiden, damit die natürliche Funktion des Bodens (Speicher-, Filter-, Absetz- und Puffereigenschaften für eindringende Stoffe und Wasser), seine Funktion als Lebensraum für Tier und Pflanze und als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser weitgehend erhalten bleibt.</p> <p>Eine Versiegelung ist unnötig, wenn die Nutzungen und Aktivitäten auch ohne Flächenbefestigung mit geringen Nachteilen möglich sind oder eine andere Lösung das Ausmaß der Bodenversiegelung in Grenzen hält (z.B. Garage mit sehr langen Zufahrten nicht an der rückwärtigen Grenze, Einsatz von „Ökopflaster“).</p> <p>Die Forderungen des GOP zum Bodenschutz zum Zurückhalten des Niederschlagswassers wurden inhaltlich übernommen. Auf die Anwendung der DIN 18 915 Blatt 2 wird in den Empfehlungen zur Grünordnung hingewiesen.</p>
Niederschlagswasser	<p>Ziel der Festsetzungen ist es, den Abfluß aus dem Wohngebiet nicht wesentlich zu erhöhen und die Grundwasserneubildung nicht mehr als notwendig einzuschränken. Eine Versickerung auf den Grundstücken kommt dem Ziel am nächsten.</p> <p>Das Speichern und die Nutzung, insbesondere für die Pflege des Gartens, hilft dagegen Trinkwasser sparen.</p> <p>In jedem Fall ist dafür zu sorgen, daß belastetes Wasser nicht versickern kann. Also sollen Stellplätze im Gegensatz zu den Zufahrten dicht versiegelt und überdacht werden.</p> <p>Das Niederschlagswasser von den Straßen wird seitlich versickert.</p>
Schutz und Pflege von Natur und Land-	<p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen des GOP werden im wesentlichen übernommen. Die zu entwickelnde krautreiche Wiese mit Baumgruppen soll als Pufferzone zwischen Wohngebiet</p>

schaft.	und Wald fungieren. Der Lebensraum ist eine Ergänzung zu den bestehenden und sich neu bildenden Biotopen.
Pflanzgebote	Die Forderungen des GOP nach Anlegen von ca. 900m <sup>2</sup> Flurgehölzriegeln auf den Baufeldern 1 und 2 sowie nach Bäumen im Straßenraum wurden übernommen. Die Festsetzungen zur Herausbildung von Obstgärten wurden ebenfalls inhaltlich in die Plansatzung übernommen. Die Vorschriften zu den Hausgärten sind aber nur in die Empfehlungen eingeflossen. Den Bürgern muß die Möglichkeit der individuellen Gestaltung und Nutzung des Grundstücks gelassen werden. Bei Erfüllung der o.g. Forderungen geht der Spielraum weitgehend verloren. Es ist zu befürchten, daß bei zu starken Einschränkungen alle Maßnahmen unterlaufen werden.
Baumerhalt	Die Forderung nach Erhalt des Waldsaumes mit seinem wertvollen Baumbestand wird auch in der Plansatzung entsprochen. Abgewichen wird bei den Forderungen hinsichtlich des gleichwertigen Ersatzes bei ausnahmsweise zulässiger Beseitigung von einzelnen Exemplaren. Die Forderung des GOP nach Aufrechnung des Stammumfangs des zu beseitigenden Baumes mit einer bestimmten Geldsumme ist schwer nachzuvollziehen. Als gleichwertiger Ersatz, dessen Wirkung sicher erst nach einigen Jahren eintritt, wird das Anpflanzen eines hochwertigen Starkbaumes in der Nähe des ursprünglichen Standortes angesehen. Damit wird gewissermaßen eine Verjüngung des Bestandes ermöglicht, da unter den gegebenen Umständen das Beseitigen von Bäumen eine rare Ausnahme bleiben wird.

#### **4.6 Ausnahmen und Befreiungen**

Bedingungen	Ausnahmen und Befreiungen sollen zugelassen werden, wenn unbeabsichtigte Härten entstehen und das Wohl der Allgemeinheit nach Abwägung mit den Belangen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, des Schutzes der Natur, sowie der Nachbarn eine Abweichung gerechtfertigt, oder wenn unvermutet außergewöhnliche städtebauliche oder architektonische Einzellösungen verhindert würden.  Die Satzung will nicht fortschritthemmend sein, oder durch Festhalten an Einzelheiten eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Nutzung verhindern. In jedem Fall muß der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben. Die aufgezeigten Möglichkeiten der Kompensation sollen genutzt werden. Mögliche Sicherheitsabstände dürfen dadurch nicht unterschritten werden.
Geringfügigkeit	Als geringfügig kann eine Abweichung von den maßlichen Festsetzungen der Satzung angenommen werden, wenn bis zu 5% von einem festgesetzten Maß abgewichen werden soll.

### **5 Durchführung und weiterführende Maßnahmen**

#### **5.1 Bodenordnung**

Erwerb durch die Gemeinde	Der Erwerb des Weges im Süden des Plangebietes wird nach heutiger Erkenntnis erst mit der baulichen Nutzung und Errichtung von Wohngebäuden an der Straße erforderlich. Die Satzung stärkt in dieser Beziehung die rechtliche Position der Gemeinde. Der für den Rad- Fußweg an der Hänchener Straße (Landesstraße L 50) notwendige Streifen von 1m auf den Privatgrundstücken wird im Einvernehmen zwischen dem Straßenlastträger und dem Grundstückseigentümer grundbuchlich abgesichert, wie das auch bei den angrenzenden Parzellen der Fall ist.
---------------------------	--

#### **5.2 Sicherung der Planung und Durchführung**

Die Gemeinde muß eine Satzung zur Entsorgung des Abwassers aufstellen, um die ordnungsgemäße kontrollierbare Entsorgung von Sammelgrube zu gewährleisten.  
Mit dem Investor ist alsbald ein Erschließungsvertrag über die Verantwortung für die Herstellung der technischen Infrastruktur und Erschließung abzuschließen. Eine Veränderungssperre muß nicht erlassen werden.

#### **5.3 Kosten**

Kostenschätzung	Die Kosten für die Maßnahme können gegenwärtig noch nicht bestimmt werden. Ein abgestimmter Erschließungsplan liegt noch nicht vor.
Finanzierung	Der Gemeinde entstehen durch die Planung und Realisierung des Wohngebietes keine Kosten, wenn die öffentlich-rechtlichen Verträge mit dem Investor abgeschlossen werden.

## 6 Anhang

---

- Übersichtskarte
- Bestandskarte
- Plansatzung
- Gestaltungsplan
- Grünordnungsplan
- Erschließungskonzept
- Stellungnahmen

C. Wolff