

Bebauungsplan „Berliner Strasse“ im Ortsteil Kolkwitz
Begründung zur Satzung

Bebauungsplan „*Berliner Strasse*“ im Ortsteil Kolkwitz

Planfassung : Juni/2005 Satzung

Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Impressum

Vorhaben	Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz Bebauungsplan „Berliner Str.“ im Ortsteil Kolkwitz
Planfassung	Juni 2005 Satzung
Plangeber	Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz vertreten durch : Bauamt Berliner Str. 19 03099 Kolkwitz
Maßnahmeträger	Bauherrengemeinschaft Flurstück 183-2 : - Karin Kschiwan ,Berliner Str. 26 ,03099 Kolkwitz - Manfred Heinze ,Thomas-Müntzer-Weg 3 A ,01689 Radebeul - Bernd-Reiner Heinze ,Am Wiesenteich 9 , 03226 Vetschau Flurstück 184 : - Schäefer & Schulz GbR ,Ströbitzer Str. 40 ,03099 Kolkwitz
<u>Auftragnehmer</u>	Bebauungsplanentwurf Bau-Ingenieurbüro Christel Schiel Schumannstr. 14 03099 Kolkwitz Eingriff /Ausgleich /Landschaftsbild Dipl.Ing. Karlheinz Reiche Garten- und Landschaftsarchitekt Elisabeth-Wolf-Str. 61 03042 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Erforderlichkeit / Anlaß	4
1.2 Verfahren	4
1.3 Geltungsbereich	5
2. Rahmenbedingungen	6
2.1 Regionale Bedingungen	6
2.2 Örtliche Bedingungen	6
2.3 Bewertung der im FNP dargestellten Grünfläche	9
3. Städtebauliches Leitbild	10
3.1 Erschließung	10
3.2 Nutzungen	10
3.3 Umwelt- und Naturschutz	11
4. Rechtsverbindliche Festsetzungen	12
4.1 Zeichnerische Festsetzungen	12
4.2 Textliche Festsetzungen	13
4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.4 Grünordnerische Festsetzungen	17
5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen	18
5.1 Bodenordnung	18
5.2 Sicherung der Planung und Durchführung	18
5.3 Sicherung von Bodendenkmalen	18
5.4 Kampfmittelbelastung	19
6. Verzeichnis der Anlagen	19
Anlage 1 FNP-Übertragung in die Flurkarte	
Anlage 2 Leitungsquerprofil Anliegerstraße	
Anlage 3 Umweltbericht	
Anlage 4 Lärmimmissionsprognose	
Anlage 5 Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild einschl. erweiterte Gehölzliste	

1. Allgemeines

1.1 Anlaß/Erforderlichkeit

Erforderlichkeit Gemäß rechtsverbindlichem Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“, der Region Lausitz-Spreewald (veröffentlicht im Amtlichen Anzeiger Nr. 22 /1997 S. 456) wird die Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz als ein zentraler Ort der Nah-Bereichsstufe (Kleinzentrum) eingestuft. Davon ableitend nimmt der Ortsteil Kolkwitz für seine 16 Ortsteile vordergründig Verwaltungs-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen wahr und hat als Ort mit überörtlich bedeutsamer Funktion u.a. ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für Wohnen und gewerblicher Nutzung unter der Beachtung der städtebaulichen Strukturen sicherzustellen. Der Bereich der Berliner Straße hat aufgrund der zentralen Lage und des Vorliegens kompletter Erschließungssysteme eine besondere Bedeutung. Diesen Grundgedanken zur vollflächigen Ausschöpfung des Areals Berliner Str. /W-Schadow-Str. /Eisenbahnstr./Alte Str. und Anlage einer inneren Erschließungsstraße konnte die Gemeinde bei der Flächennutzungsplanerarbeitung Ende der 90 Jahre nicht umsetzen, da bei den betreffenden Flurstückseigentümern kein durchgehendes Interesse bekundet wurde. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) sieht daher für den Bereich südlich der Berliner Str. in den **Flurstückstiefen differenziert**, eine gemischte Baufläche **M** vor. So liegt das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flurstück 184 mit seiner gesamten Größe im Bereich der gemischten Baufläche, während auf dem südlichen Bereich des Flurstückes 183-2 eine **Grünfläche** dargestellt wurde (s. Anlage 1 FNP-Übertragung in die Flurkarte). Der Planbereich stellt sich gegenwärtig als innerörtliche Brachfläche, die fingerartig von der Berliner Str. in eine Tiefe von ca. 135 m reicht, mit einer das Ortsbild wesentlich störenden Baulücke auf dem Flurstück 184 dar. Mit den geplanten 7 Baugrundstücken, teils für den Eigenbedarf, soll auf jeden Fall der unbebaute Innenbereich einer geordneten städtebaulichen Lösung zu geführt werden. Der Geltungsbereich kann jedoch nicht ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden, d.h. im Parallelverfahren ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) zu ändern.

Anlaß Anlaß der Einleitung des Satzungsverfahrens ist das Interesse, die Fläche des Geltungsbereiches im gebotenen Sinne zu entwickeln und die Gemeinde Kolkwitz von finanziellen Aufwendungen freizustellen.

Rechtskräftiger FNP Der FNP wurde am 11.01.2001 von der Höheren Verwaltungsbehörde genehmigt und ist am 24.02.2001 in Kraft getreten.

1.2 Verfahren

Verfahren Gemäß §§ 233 Abs. 1, 244 Abs. 2 BauGB 2004 ist das B-Planverfahren nach dem bis 20.07.2004 geltenden BauGB weiterzuführen und abzuschließen, da die Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluß vom 20.01.2004) förmlich erfolgte und aufgrund des Planungsstandes anzunehmen ist, dass das Verfahren vor dem 20.06.2006 beendet sein wird. Baurecht wird über den Bebauungsplan nach §§ 2 und 8 bis 10 BauGB geschaffen. In die Satzung werden bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen nach § 81 BgbBO sowie grünordnerische Festsetzungen nach § 7 BbgNatSchG übernommen. Im Verfahren wurde entsprechend Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien UVPG geprüft und festgestellt, daß eine **UVP-Pflicht** zum bauplanungsrechtlichen Verfahren **im Einzelfall nicht** besteht.

Verfahrensstand Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 18.12.2003 durchgeführt. Die gemäß § 54 a der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg erforderliche Zustimmung des Ortsbeirates Kolkwitz liegt vor.

Die Gemeinde Kolkwitz hat mit Schreiben vom 26.09.2003 die Planungsanzeige gestellt und nach den Zielen der Landesplanung und Raumordnung angefragt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 7 der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 27.10.2003 die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Die wertneutrale Stellungnahme der Fachämter des Landkreises Spree-Neiße wurde am 28.10.2003 abgegeben.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.01.2004 mit Beschluß Nr. **02/2004** den Aufstellungsbeschluß gefasst und das Satzungsverfahren eingeleitet. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.10.2004 mit Beschluß Nr. **82/2004** den Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung mit Umweltbericht und grünordnerischen Fachbeitrag Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 09.11. bis einschl. 10.12. 2004.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.10.2004 mit Beschluß Nr. **83/2004** den Aufstellungsbeschluß zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes - Bereich Bebauungsplan „Berliner Str.“ in Kolkwitz gefasst.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.11.2004 mit Beschluß Nr. **91/2004** den Entwurf zur 7. Änderung des FNP gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und erfolgt vom 09.12.2004 bis einschl. 11.01.2005.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.02.2005 mit Beschluß Nr. **09/2005** der Abwägung zur Offenlegung des Entwurfes der 7. FNP-Änderung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 22.02.2005 mit Beschluß Nr. **10/2005** der Abwägung zur B-Planentwurf offenlegung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.04.2005 mit Beschluß Nr. **28/2005** den städtebaulichen Vertrag gebilligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.06.2005 mit Beschluß Nr. **42/2005** den Feststellungsbeschluß zur 7. Änderung des FNP gefasst.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 21.06.2005 mit Beschluß Nr. **43/2005** die Satzung beschlossen.

Plangrundlage Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes des Vermessungsbüros Strese vom August 2004.

Ortstypik Die B-Planbezeichnung ist standortbezogen zur Berliner Straße gewählt worden.

1.3 Geltungsbereich

Geltungsbereich Der Geltungsbereich umfaßt eine unbebaute Teilfläche des Flurstückes 183-2, das gesamte unbebaute Flurstück 184 und eine Teilfläche des Flurstückes 24-13 (Gehweg an der Berliner Str.) der Flur 2 der GMK Kolkwitz. Die flächenmäßige Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist gegeben.

Größe Gemäß der Flächenbilanz in der Planungsanzeige beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ca. 0,57 ha.

Begrenzung Der Geltungsbereich des B-Planes wird
-im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Berliner Str. (Flurstück 24-13) und
und bebaute Hofstelle des Flurstückes 183-2,
-im Osten durch die Wohngrundstücke (Flurstücke 183-2 tw. ,747),
-im Süden durch die Wohngrundstücke (Flurstücke 167,189)
-im Westen durch die Wohngrundstücke (Flurstücke 185,188) begrenzt.

anteilige Grünfläche des FNP	Die Grünflächendarstellung des FNP auf dem südlichen Teil des Flurstückes 183-2 beträgt ca. 610 m ² .
Eigentumsverhältnisse	Die Flurstücke 183-2 und 184 sind privat ,das Flurstück 24-13 ist Eigentum des Landes Brandenburg (Baulastträger : Brandenburgisches Straßenbauamt).

2. Rahmenbedingungen / Bestand

2.1 regionale Bedingungen

regionale Einordnung Die Großgemeinde Kolkwitz befindet sich westlich vom Oberzentrum Cottbus. Das Stadtzentrum Cottbus ist zur Ortsmitte Kolkwitz ca. 6 km entfernt. Kolkwitz wird als Kleinzentrum eingestuft.

bisherige Entwicklung Historisch hat sich Kolkwitz aus dem alten Dorfkern im Bereich der Schulstraße/Bahnhofstraße großflächig entwickelt. Die wesentlichen Erweiterungen erfolgten an den Ortsverbindungsstraßen. Infolge der Begrenzung der Ortslage Kolkwitz nach Süden durch das Landschaftsschutzgebiet erfolgten vor 1990 die wesentlichen Erweiterungen nur nach Norden und Westen. Insgesamt ist eine relativ lockere Struktur der ehemaligen Ortslage mit größeren Freiflächen ,bestehend aus Hausgärten ,Acker- ,Wiesen- und auch kleinere Waldflächen ,erhalten geblieben. Nach 1990 sind umfangreiche Eigenheimsiedlungen und Gewerbestandorte in den Randbereichen entstanden ,so u.a. auch östlich (Gewerbegebiet *Hänchener Str.*) ,südlich der Koschendorfer Str. (Eigenheime und Gewerbeeinzelstandorte) und an der L 49 (früher B 115) der REAL-Markt. Wohnstandorte entstanden in den Bereichen Leuthener Str. /Parzellenstr. ,Papitzer Str.,August-Bebel-Str. ,Am Moorgraben ,Koschendorfer Str./Leuthener Str.. Die Einzelvorhaben-Bauflächen im sogenannten Innenbereich sind im wesentlichen aufgebracht . Die im mittleren Bereich der Berliner Str. tiefgehenden Hausgärten sind nur gering in sogenannter 2. Reihe bebaut worden. Für den Planungsbereich sind diese Aussagen bestimmend.

Landschaft Das landschaftliche Umfeld wird durch die flache Niederung des Vorspreewalds geprägt .Der Planungsbereich befindet sich dagegen im Ortskern .

Erschließung Der Ortsteil Kolkwitz ist mit der Stadt Cottbus und dem Umland durch 2 Bahnstrecken und div. Buslinien sehr gut verbunden. Über die Landesstraßen L 50 und L 49 (früher Bundesstraße B 115) ist auch die Autobahn A 15 über die Anschlußstellen Cottbus-Süd und Cottbus-West und Vetschau sehr gut erreichbar. Die Entfernungen zu den DB-Haltestellen Kolkwitz-Süd und Kolkwitz-Nord betragen ca. 0,5 bzw. 0,8 km.

technische Versorgung Kolkwitz ist ver- und entsorgungstechnisch sehr gut ausgestattet .

materielle Versorgung Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und die Inanspruchnahme von Dienstleistungen sind im Ortsteil Kolkwitz sehr gut möglich.

kulturelle und soziale Versorgung Mit dem Kolkwitz-Center ,mehreren Arztpraxen ,einem Kindergarten und der Schule stehen in Kolkwitz selbst ausreichend Kapazitäten zur Verfügung .

Arbeitsstätten Kolkwitz selbst bietet eine ansprechende Anzahl an Arbeitsplätzen.Vorwiegend pendeln jedoch die Arbeitskräfte nach Cottbus oder in das Umland .

2.2 Örtliche Bedingungen

Bebauungsplan „Berliner Strasse“ im Ortsteil Kolkwitz
Begründung zur Satzung

- verkehrliche Erschließung Der Planungsbereich liegt direkt im Verkehrsbereich der ausgebauten Berliner Straße mit den Verkehrsflächenanteilen Gehweg (Flurstück 24-13) und Fahrbahn (Flurstück 24-1) .Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer mit Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche Berliner Straße .
- Stadttechnik Im Straßen- und Gehwegbereich der Berliner Straße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen Trinkwasser ,Erdgas ,Elektro und Telekommunikation sowie Schmutzwasser und Straßenentwässerung .
Im Profil der geplanten Stichstraße sind die Stichleitungen der Netze Schmutzwasser ,Trinkwasser ,Erdgas ,Elektro und TELEKOM zu verlegen und an die Systeme in der Berliner Str. anzuschließen .
Löschwasserentnahmen sind im Wirkungsradius von 300 m zur Sicherung des Grundschutzes nicht vorhanden .
- Relief/Boden/Grundwasser Das Plangebiet ist leicht geneigt zur Berliner Straße ;die Höhendifferenz beträgt ca. 1 m .Die Höhen sind im amtlichen Lageplan mit 67.79 bis 68.90 m NHN (Höhensystem DHHN 92) angegeben. Im nördlichen Bereich des Flurstückes 184 befindet sich eine bis zu 1,2 m tiefe ,großflächige Baugrube .
Der bei einer Baumaßnahme auf dem Flurstück 183-2 bis 5,0 m Tiefe festgestellte Boden ist als Mittelsand ,feinsandig und als nicht setzungsempfindlich und für Baumaßnahmen geeignet eingestuft worden . Ab ca. 1 m Tiefe liegt eine mittlere Lagerungsdichte gemäß Rammsondierung vor .
Grundwasser wurde zum Stichtag 11.01.2003 nicht angeschnitten .Das Regenwasser kann auf den im Süden anstehenden leichten Böden versickern .
- Fauna/Flora Die Fauna unterliegt im Planungsbereich einer starken anthropogenen Beeinflussung infolge der Hausgärtennutzung .Der Artenreichtum ist gering .
Im Planungsbereich sind keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope , nur wenige ,meist abgängige Obstbäume und 3 Solitäräume ,vorhanden .
- Klima / Luft Entsprechend der Lage des Geltungsbereiches liegen keine klimatischen Besonderheiten vor .Das ostdeutsche Binnenklima mit einer Jahresmitteltemperatur von 8° bis 8,5° C weist in den Extremmonaten Januar mit -1,0° bis -0,5° C und Juli 18° bis 18,5° C Durchschnittswerte aus. Die Niederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei 510-610 mm.
Der im FNP ausgewiesene innerörtliche Grünbereich ist für den Ortskern für Klima und Luft von geringer Bedeutung .Er weist in seiner Beschaffenheit wesentliche Defizite auf .Durch Aufgabe der Hausgärtenbewirtschaftung ist in Verbindung mit den anstehenden sandigen Böden meist Ödland entstanden.
Die vor Jahrzehnten vorhandene Kieferbestockung ist nur noch im Bereich der Flurstücke 167 und 724 mit Einzelstandorte vorhanden.
- baulicher Bestand Im Geltungsbereich des B-Planes selbst ist keine Bebauung vorhanden .
- Ortsbild Das Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt durch eine straßenbegleitende Bebauung an der Berliner Straße . Die Hofstellen haben meist einen landwirtschaftlichen Ursprung und sind als 3 – oder 4 – Seitengehöfte angelegt worden .
Dabei stehen die Wohnhäuser überwiegend in Traufstellung zur Verkehrsfläche und haben nach der neuen Vollgeschosszählweise 2 Vollgeschosse . Nach 1990 errichtete Gebäude haben tw. 3 Vollgeschosse .Durch natürlichen Abgang sind Hofstellen nach 1990 ,wie auf dem Flurstück 184 , verloren gegangen.
Das benachbarte Flurstück 185 ist bebaut :
- straßenbegleitend in Traufstellung und direkt an der Grenze mit einem Wohnhaus (Dachform Satteldach ,Dachneigung ca. 40 °)
- im Hofbereich mit einer Scheune (Dachform Satteldach,Dachneigung ca. 40°)

- im hinteren Grundstücksbereich mit einem weiteren Wohnhaus (Dachform Walmdach , Dachneigung 45°;
- die straßenbegleitende Teilfläche des Flurstückes 183-2 ist bebaut :
- straßenbegleitend in Traufstellung und direkt an der Grenze mit einem Wohnhaus einschl. Treppenhausanbau (Dachform Satteldach ;Dachneigung 45°) und Garagenanbau
 - im Hofbereich mit einem Wirtschaftsgebäude (Dachform Satteldach , Dachneigung 45°) ;
- die benachbarten Flurstücke 747 und 748 sind bebaut :
- mit je 1 Wohnhaus mit Firstachse senkrecht zur Berliner Str. mit Satteldach und Dachneigung 40 °.
- Insgesamt ist an der Berliner Straße im Bereich W.-Schadow-Str. bis zur Bahnhofstraße durch gewerbliche Einlagerungen eine Mischnutzung vorhanden ,die auch in der FNP-Darstellung als gemischte Baufläche dargestellt wurde.

Altlasten	Im Altlastenkataster sind gemäß § 37 Bbg. Abfallgesetzes keine Altlasten , Altlastverdachtsflächen oder schädigende Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 4 ,5 oder 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG ,BGBI. I , S. 502) vom 17.03.1998 eingetragen .
Kampfmittelbelastung	In der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Spree-Neiße ist keine Kampfmittelbelastung eingetragen. Präventiv wird unter Hinweise,Vermerke Pkt. 5.3, der Begründung auf die Verhaltensanforderungen beim Auffinden von Kampfmitteln hingewiesen.
Denkmale / Bodendenkmale	Aus der Sicht der unteren Denkmalbehörde werden Baudenkmale bzw. deren Umgebung durch den B-Plan nicht berührt . Zu den Bodendenkmalen sind folgende Hinweise zu beachten : Bei Straßenbauarbeiten und Leitungsverlegungen wurden im Bereich der Berliner Str. in den 90er Jahren bronzezeitliche Grabfunde gemacht ,die auf einen Bestattungsplatz aus dieser Zeit schließen lassen .Die konkrete Ausdehnung dieses Gräberfeldes konnte bisher noch nicht nachgewiesen werden. Es ist damit zurechnen ,dass in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich bei Erdarbeiten weitere Funde auftreten . Es ist daher notwendig ,dass die Erschließungsarbeiten von einem Mitarbeiter der Denkmalfachbehörde ,dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum ,Abt. Bodendenkmalpflege , Außenstelle Cottbus , kontrolliert werden . Sollten weitere Gräber entdeckt werden und sich daraus – nach Einschätzung der Denkmalfachbehörde umfangreiche archäologische Dokumentationsmaßnahmen ergeben – so ist in finanzieller und organisatorischer Verantwortlichkeit der Vorhabenträger eine entsprechende archäologische Fachfirma gemäß §§ 12 abs. 2 ,15 Abs. 3 BbgDSchG zu beauftragen .
Immissionen , Lärmimmissionsprognose	Der Geltungsbereich der Satzung wird weder durch Geruchsmissionen oder Erschütterungen belastet . Die unmittelbar angrenzende Berliner Str. (Landesstraße L 49) ist jedoch hinsichtlich der Lärmimmission als Schallquelle zu beachten . Im Rahmen einer Lärmimmissions-Prognose wurden die Belastungen durch Straßenfahrzeuge auf der Landesstraße bezüglich einer Wohnnutzung durch ein zertifiziertes Büro geprüft . Grundlage der Untersuchung ist das vom Amt für Immissionsschutz Cottbus für den Landesstraßenabschnitt (ab Kreuzung L 50 bis Vetschau) prognostizierte Verkehrsaufkommen mit nachstehenden emissionsbestimmenden Kennwerten : -durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) = 9801 Kfz/24 h -stündliche Verkehrsstärke , Tag (M _T) = 588 Kfz/ h

-stündliche Verkehrsstärke ,Nacht (M_N)	=	79 Kfz/h
-LKW-Anteile ,Tag (p_T)	=	6,2 %
-LKW-Anteile ,Nacht (p_N)	=	6,2 %
-zugelassene Fahrgeschwindigkeit v	=	50 km/h .

sowie das im Bearbeitungsansatz vorgesehene Mischgebiet **MI** mit den Orientierungswerten - Tagesrichtwert $L_{r,T} = 60 \text{ dB(A)}$
- Nachtrichtwert $L_{r,N} = 50 \text{ dB(A)}$.

Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung durch Verkehrslärm wurde die Prognose auf der Grundlage der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und Beiblatt 1 Ausgabe 12/2002 erstellt. Diese DIN-Norm hat die Qualität eines vorweggenommenen Sachverständigenutachtens . Die hier niedergelegten Orientierungswerte sind für ein Bauleitverfahren abwägungsfähig .

Die schalltechnischen Untersuchungen wurden für die Straßenrandbebauung geführt .Anhand der Berechnungsergebnisse und der graphischen Darstellung der Isophonen (Schallgleichen) ist zu erkennen ,dass die im hinteren Planungsbereich sowohl der Tages- und Nachtrichtwert auf den Bauflächen selbst für den Baugebietscharakter **WA** mit den gegenüber dem **MI** niedrigeren Orientierungswerten

- Tagesrichtwert $L_{r,T} = 55 \text{ dB(A)}$

- Nachtrichtwert $L_{r,N} = 45 \text{ dB(A)}$ eingehalten werden .

Voraussetzung dafür ist jedoch die Errichtung der straßenbegleitenden Bebauung auf dem Flurstück 184 als Schallhindernis .Durch die Festsetzung einer bedingten Nutzung nach § 9 Abs. 2 BauGB wird die schutzbedürftige Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet **WA** gesichert .

Für die vom Schallpegel direkt betroffenen Nord- ,West- und Ostfassaden der Straßenrandbebauung an der Berliner Str. sind Überschreitungen beider Richtwerte von bis zu 10 dB (A) zu erwarten – die Südfassade hat aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes selbst keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte.

Auf die Untersuchung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ,z.B. in Form einer Lärmschutzwand wurde verzichtet ,da diese aufgrund der zentralen Lage und der dominierenden Straßenrandbebauung städtebaulich nicht vertretbar wäre. Die weitere Untersuchung konzentriert sich somit auf den Einsatz passiver Schallschutzmaßnahmen wie Schalldämmung der Außenkonstruktion nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ,Lage und Belüftung nachts geschützter Räume, schalltechnisch angepasste Grundrißlösungen .Es werden textliche Festsetzungen für den passiven Schallschutz getroffen .

Die Lärmimmissionsprognose stand als Anlage 4 ausgewählten Trägern Öffentlicher Belange zur Verfügung .

2.3 Bewertung der im FNP dargestellten Grünfläche (s. Anlage 1)

Die Einordnung als Grünfläche hat ihren Ursprung in dem ehemals nicht vorhandenem Baubeglehen der Grundstückseigentümer für diesen Standort .

Die Fläche war ursprünglich Wald .Sie wurde später als Garten ,vorwiegend für Spargelanbau genutzt und stellt heute eine Gartenbrache dar .Sie unterscheidet sich aufgrund ihres überwiegend sandigen Bodens von ihrer Umgebung durch den höheren Anteil an Borstgras .

Die Randlege innerhalb der geplanten Bebauung ist für eine Erholungsnutzung, sowohl vom Einzugsgebiet als auch von der Erreichbarkeit für die Allgemeinheit ungeeignet .

Eine Kompensation des Eingriffs durch die Nutzung als Baufläche erfolgt ohnehin auf der Basis an Flächenversiegelung .

Darüber hinaus ist beabsichtigt ,im gesamten Umfeld strukturreiche Gärten zu entwickeln .

Im Bereich dieser Grünflächendarstellung gibt es keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

3. Städtebauliches Leitbild

3.1 Erschließung

Verkehrsanlage

Das Plangebiet wird bis auf das direkt an die Berliner Straße grenzende Bau-
grundstück durch die Anliegerstraße ,vorerst bis zur Schaffung einer inneren
Erschließungsstraße in privater Nutzung ,als Stichstraße mit Wendehammer
erschlossen .

Die zwischen dem Wendehammer und den Grenzen des Geltungsbereiches
liegenden beiden Flächen werden durch die Festsetzung dinglicher Rechte
(Geh-,Fahr- und Leitungsrechte) zu Gunsten der Gemeinde für diese Option der
inneren Erschließung und weiteren städtebaulichen Entwicklung gesichert .

Die Breite der Anliegerstraße ermöglicht zwar den Begegnungsverkehr LKW/
PKW ,ist aber nicht zum dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen geeignet. Die
Größe der Baugrundstücke ist zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs
ausreichend .Alle geplanten Hofstellen des sogenannten rückwärtigen Bereiches
erhalten einen direkten Anschluß an diese Verkehrsanlage.

stadttechnische Erschließung

In der Anliegerstraße werden alle Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt.
Die jeweiligen Anschluß- bzw. Einleitungspunkte dieser Leitungen liegen im
Verkehrsraum der Berliner Straße .

Die Schmutzwasserentsorgung kann durch Verlegung einer Freispiegelleitung
(DN 200 Stz) gesichert werden . Aufgrund der vorhandenen Einleitungshöhe
im Sammelkanal Berliner Str. ist eine direkte Ableitung jedoch nicht möglich ;
mit dem Einbau eines Hebewerkes mit kurzer Druckleitung am Beginn der
Anliegerstraße ist der Anschluß jedoch umsetzbar .

Die Verlegung einer Straßentwässerung mit Anschluß an das RW-System der
Fahrbahntwässerung Berliner Str. ist nicht möglich .Die Ableitung und
Versickerung ist über das Straßenbegleitgrün im Rahmen der Ausführungs-
planung zur Erschließung zu sichern .

Die erforderlichen Ausführungsplanungen ,Genehmigungen und grundbuch-
lichen Sicherungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung ,jedoch im
städttebaulichen Vertrag mit dem Ziel der Kostenfreistellung für die Gemeinde
zu vereinbaren .

In der Anlage 2 zur Begründung ist die Einordnung dargestellt .

Da die Gemeinde gemäß Gesetz über den Brandschutz ,die Hilfeleistung und
den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (BbgBKG) vom 24.05.2004
(GVBl. I ,Nr. 9 ,S197 ,für die Sicherstellung einer angemessenen Löschwasser-
versorgung (Grundschutz) zuständig ist ,wurde durch das Ordnungsamt ent-
schieden , einen Flachspiegelbrunnen FSB auf dem Flurstück 24-13 außerhalb
des Geltungsbereiches zu bohren . Gemäß Arbeitsblatt 405 ,*Tabelle für
Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der
baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung* des Deutschen
Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. sind für Mischgebiete ,Vollgeschoß-
anzahl \leq III ,feuerbeständiger /-hemmender Umfassung und harter Bedachung
mindestens 48 m³/h Löschwasser bereit zu stellen .Eine gesonderte Festsetzung
in der Plansatzung erfolgt jedoch nicht ,da der Standort des FSB außerhalb des
Geltungsbereiches geplant ist .

3.2 Nutzungen

Gemengelage

Abweichend vom Regelfall ,dass aus der im FNP ausgewiesenen gemischten
Baufläche M ein Mischgebiet entwickelt wird , ist auf der Grundlage des
§ 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen des Parallelverfahrens aus städtebaulichen
Gründen die Entwicklung des straßenbegleitenden Bereiches (Baufelder 2+3)
zum Mischgebiet **MI** und die des rückwärtigen Bereiches (Baufeld 1) zum
allgemeinen Wohngebiet **WA** geboten.

Land-/Forstwirtschaft Im Planungsbereich sind keine land- und forstwirtschaftlichen Flächen .

Nutzungsbe-
schränkung Infolge der Geräuschimmission aus dem Straßenverkehr ist die Nutzung des straßennahen Bereiches nur unter Erfüllung passiver Schallschutzmaßnahmen möglich .
Die Nutzung des rückwärtigen Bereiches als allgemeines Wohngebiet WA bedingt die Errichtung des straßennahen Baukörpers im Baufeld 3 .

3.3 Umwelt- und Naturschutz

Belange des
Naturschutzes
und der Land-
schaftspflege Der Träger der Bauleitplanung hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des B-Planes 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 .
Für das Planvorhaben ist eine schutzgutbezogene Eingriff-Ausgleich-Bilanz zu erstellen und aufgrund der Beanspruchung anteiliger Grünbereiche eine für den Ortskern verträgliche Lösung nachzuweisen .
Im Rahmen der vorliegenden Erarbeitung *Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild* erfolgen die Bestandsaufnahme ,die Bewertung der Schutzgüter Boden , Wasser ,Klima / Luft ,Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes .Es werden bestehende bzw. durch die Planung verursachte Konflikte dargestellt und die Aussagen des Landschaftsrahmenplanentwurfes entsprechend der örtlichen kleinräumigen Erfordernisse präzisiert .
Die Inhalte der Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild – Erarbeitung sind als grünordnerische Festsetzungen Bestandteile des vorliegenden Planentwurfes und als Anlage 5 der Begründung beigelegt .

Überprüfung auf
Notwendigkeit
einer Umweltver-
träglichkeitsprü-
fung 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. 18.7.2 entsprechend seiner zulässigen Grundflächengröße von ca. 3.375 m² den unteren Schwellenwert von 20.000 m² bei weitem 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 unmittelbarer Nähe sind und eine Unterschutzstellung von Flächen im Planungsbereich aufgrund der Lage im Ortskern nicht möglich ist .
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich .

Umweltbericht/
Schutzgüter/
Ausprägungen Auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141 ,ber. 1998 I S. 137) ,geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359) ,zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien , insbesondere Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a ist ein **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung (s. Anlage 3) auszuarbeiten .
Die vorgenannten Schutzgüter und ihre Ausprägungen werden im Punkt 2 des Umweltberichtes dargestellt .

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich** Die Grenzen des Geltungsbereiches sind bis auf die Abgrenzung der bebauten Hofstelle Berliner Str. 26 identisch mit den Flurstücksgrenzen und somit im wesentlichen rechtssicher.
Zur Sicherung des Anliegerstraßenanschlusses an die Berliner Str. wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluß geringfügig erweitert. Die Kennzeichnung erfolgt mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) .
- Baufenster, Baugrenzen, Baulinien,** Die vorderen und hinteren Baugrenzen ,gesehen von der Anliegerstraßenbegrenzungslinie ,werden für die Baufelder 1 und 2 nach Planzeichen 3.5 der PlanzV 90 vorgegeben .Dies gilt auch analog für die seitlichen Grenzen . Für die offene Bauweise o und für die Einfügung der Vorhaben in die nähere Umgebung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 BauGB) sind somit die Grundlagen gegeben .Die Tiefe der Baufenster ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung der einzelnen Bauvorhaben.
Im Baufeld 3 wird das Baufenster durch eine Kombination von Baulinien und Baugrenzen zur Sicherung der abweichenden Bauweise a des straßenbegleitenden Baukörpers festgesetzt und auch eine vertikale Gliederung vorgenommen .Die Anwendung und Notwendigkeit werden im weiteren planungsrechtlich begründet .
- Stellung der Hauptgebäude zur Straßenbegrenzungslinie** Die Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstachsen) zur jeweiligen Straßenverkehrsfläche wird durch ein Planzeichen ohne Normencharakter in den Baufeldern vorgegeben .Die Begründung erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen .
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung** Die Abgrenzung der Baugebiete Mischgebiet MI zu allgemeines Wohngebiet WA und die unterschiedliche Nutzung innerhalb des Mischgebiet (Baufeld 2 zu 3) wird mittels Planzeichen 15.14 der PlanzV 90 festgesetzt (s. Begründung zur Nutzungsgliederung ,Pkt. 4.2 Textliche Festsetzungen)
- Straßenverkehrsfläche** Die Anliegerstraße wird mit differenzierter Gesamtbreite als Anwohnerstraße festgesetzt .In Höhe des Baufeldes 3 beträgt die Gesamtbreite der Fahrbahn aus Platzgründen nur 5,25 m (4,75 m Fahrbahnbreite plus 0,25 m je Bord) .Ab dem Verschwenken beträgt die Gesamtbreite 5,50 m (4,75 m Fahrbahnbreite plus ostseitig 0,50 m für Bankett und Bord plus 0,25 m westseitigen Bord) .Mit der Fahrbahnbreite 4,75 m ist der Begegnungsverkehr LKW/PKW durchgehend bei einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h möglich .Bestandteil der Anliegerstraße ist im südlichen Abschnitt der Wendehammer .Dessen Abmessungen sind analog der EAE 85/95 (*Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen*), Bild 32 ,entwickelt und durch Schleppkurven praxisgerecht unterlegt .
Sie ermöglichen das Wenden von 3-achsigen Kommunalfahrzeugen (Abfall- und Wertstoffentsorgung sowie Feuerwehr) und Lastkraftwagen bis 10 m Länge .
Mit den zuständigen Fachbereichen Abfallwirtschaft und Ordnung/Sicherheit/Verkehr des LK SPN wurden die Abmessungen abgestimmt.
Ein gesonderter Gehweg ist auf Grund des geringen Verkehrs nicht erforderlich.
Das Quergefälle der Anliegerstraße ist zum westseitig liegenden Straßenbegleitgrün einschl. leichter Versickerungsmulde zwecks Aufnahme und Versickerung der Niederschlagswasser geneigt .
Die Kennzeichnung der gesamten Verkehrsfläche erfolgt mit dem Planzeichen 6.1 der PlanzV 90.
Der durch die dauerhafte Versiegelung der Verkehrsfläche erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Straßenbegleitgrüns durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Alleebäume pyramidalen ,d.h. säulenförmiger ,aufrechter Züchtung gesichert .
Mit der besonderen Wuchsform wird die Beeinflussung in dem engen Straßenraum minimiert .

Für die Einbindung der Anliegerstraße an die Berliner Str. ist die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 24-13 (Gehweg) erforderlich .Die Einbindung an die Berliner Str. erfolgt als Rundbogen (gesichert in der Planzeichnung) und durch einen auf 3 cm abgesenkten Hochbord .

Die Höhe der Anliegerstraße ist im wesentlichen dem Gelände angepasst und mit 2 Höhen (67,6 m DHHN 92 am Wendehammer und 68,5 m DHHN 92 in Höhe des Baufeldes 2) ausreichend festgesetzt .Eine 3. Höhenfestsetzung im Einbindungsbereich an der Berliner Str. ist nicht erforderlich ,da die Höhe durch deren Fahrbahnbelag ohnehin gegeben ist .

Grunddienstbarkeiten

Da die Anliegerstraße vorläufig in Privatbesitz der Maßnahmeträger bleibt ,sind in Verbindung der gemeindlichen Option zur Sicherung einer späteren Erschließungsstraße die beidseitig zum Wendehammer bis zu den Flurstücksgrenzen reichenden Flächen für kombinierte Dienstbarkeiten für Geh-/Fahr-, Leitungs- sowie Feuerwehzufahrtsrechte zu Gunsten der **Gemeinde** allgemein festzusetzen .

Für die Verkehrsfläche Anliegerstr. selbst sind die Geh- und Fahrrechte einschl. Feuerwehzufahrtsrechte für die **Allgemeinheit** und das Leitungsrecht zu Gunsten der **Ver- und Entsorgungsunternehmen** zu sichern.

Die notarielle Regelung dieser Rechte wie auch die Bewilligung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises Spree-Neiße sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Wirkung der Grunddienstbarkeiten erlischt zum Tage der Übernahme der Verkehrsfläche und der beidseitig zum Wendehammer festgesetzten Flächen durch die Gemeinde Kolkwitz .

Höhenbezug

Als Bezugshöhen für die Baugrundstücke der Baufelder 1 und 2 gelten aufgrund des leicht geneigten Geländes die Höhen ,die als Höhe der Anliegerstraße an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte der jeweiligen Grundstückszufahrt anliegt .Die Höhenfestsetzung der Anliegerstraße sind mit 67,6 m und 68,5 m bei der Straßenverkehrsfläche begründet .

Höhenbezugspunkt

Die straßenbegleitende Bebauung des Baufeldes 3 erhält den Höhenbezug 68.04 m ü. DHHN 92 auf der angrenzenden Gehwegfläche des Flurstückes 24-13. Somit liegen für alle Höhenzuordnungen gleiche Bedingungen vor.

4.2 Textliche Festsetzungen

Nutzungs- gliederung , Art der Nutzungen, Baufelder, Ausschluß von Nutzungen , Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 1. Satz BauGB) ist es Aufgabe des Bebauungsplanes ,die im FNP für den Geltungsbereich festgelegte Grundkonzeption (gemischte Baufläche) zu konkretisieren und auszugestalten ,d.h. sachlich und räumlich zu differenzieren – entwickeln bedeutet jedoch kein starres Umsetzen der Darstellungen des FNP (gemischte Baufläche **M** und Grünfläche im südlichen Geltungsbereich).

Aus städtebaulichen Gesichtspunkten (Umgebungsbebauung ,Größe und Flächenfigur sowie Lage des Geltungsbereiches ,städtebauliches Gewicht der Berliner Str. und Berücksichtigung langfristiger Planungsabsichten der Gemeinde) wird auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung nach Baugebieten gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO horizontal gegliedert .Der straßenbegleitende und straßennahe Bereich wird als Mischgebiet **MI** nach § 6 BauNVO ,in der Planzeichnung mit den Baufeldern **2** und **3** bezeichnet ,und der gesamte rückwärtige Bereich als allgemeines Wohngebiet **WA** ,mit Baufeld **1** bezeichnet, nach § 4 BauNVO festgesetzt .

Diese horizontale Gliederung und Flächenentwicklung kann jedoch nur auf der Grundlage eines geänderten FNP's erfolgen .Somit sind im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der FNP wie folgt zu ändern :

-Umwandlung der dargestellten Grünfläche in Wohnbauland **W** auf dem Flurstück 183-2

-Änderung der gemischten Baufläche **M** in Wohnbaufläche **W** für den restlichen rückwärtigen Bereich .

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes **WA** entwickelt für die angrenzende ,in der Tiefe stehenden Wohnbebauung eine nachbarschützende Wirkung . Sie ist städtebaulich prägend für eine mögliche weitere bauliche Entwicklung des restlichen unbebauten Innenbereiches und berücksichtigt die zur Verfügung stehenden Baugrundstücksgrößen .

Gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO werden die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus städtebaulichen Gründen auf die Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen ,nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe beschränkt .Das Baufeld 1 soll vorwiegend dem Wohnen dienen .Die Festsetzung **WA** wird vor allem durch die vorliegende Lärmimmissionsprognose und durch die Einhaltung der Tages- und Nachtrichtwerte unterstützt.

Das in den Baufeldern 2 und 3 festgesetzte Mischgebiet **MI** ist städtebaulich begründet in der besonderen Lage im Ortskern und dem Bebauungsanschluß an die Berliner Str. mit der Prägung zur Geschäftsstraße und der Berücksichtigung der Berliner Str. als Schallquelle .Diese Unterteilung in 2 Baufelder ist städtebaulich

- durch die Beschränkung der nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ,
- durch den Ausschluß der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ,

- durch die unterschiedlichen Baukörpergrößen,
- der Baukörperstellung zur anzuschließenden Verkehrsfläche ,
- der nach § 22 BauNVO unterschiedlichen Bauweise ,
- aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung an die Berliner Str. ,
- des von diesen Nutzungen ausgehenden Störfaktor für das Wohnen im und außerhalb des Geltungsbereiches ,
- aufgrund der fehlenden Landzulage erforderlich .

Die somit zulässigen Nutzungen sichern die für ein Mischgebiet erforderliche 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 .Damit wird auch der Nutzung benachbarter Grundstücke (Wohngrundstücke mit teilweiser Bebauung in *zweiter* Reihe) entsprochen .

Auf eine weitere vertikale Gliederung des Baufeldes 3 entsprechend § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird zwecks Vermeidung einer zu hohen Festsetzungsdichte verzichtet. Die für die Baufelder 1 und 2 festgesetzte Begrenzung der Wohnungsanzahl auf 2 Wo in Wohngebäuden ist ebenfalls städtebaulich begründet .Damit werden dem Umfeld widersprechende ,große Wohngebäude verhindert und der Stellplatzbedarf den Baugrundstücksgrößen angepasst .

Bauweise

In den Baufeldern 1 und 2 wird eine **offene** Bauweise **o** ,die gesetzliche Grundlage dazu sichert der § 22 Abs. 2 BauNVO ,mit der Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes ,gegeben durch die seitliche Baugrenze ,festgesetzt .Die überbaubare Fläche des Grundstückes wird durch Baugrenzen (vordere ,hintere ,seitliche) vorgegeben .Städtebaulich ist damit gesichert ,dass die Einzelhäuser als ein in sich geschlossener Baukörper in Erscheinung treten und aufgrund der Baufensterfestsetzung von der Straßenbegrenzungslinie der Anliegerstraße zurücktreten ,sogenannte Vorgärten sich bilden und Garten- bzw. Freiflächen das Gebäude allseitig umgeben können . Die Breite des Grenzabstandes der Bebauung ergibt sich aus den bauordnungsrechtlichen Regelungen (§ 6 BbgBO) und braucht nicht gesondert festgesetzt werden . Die Festsetzung der **abweichenden** Bauweise **a** für den straßenseitigen Baukörper im Baufeld 3 erfolgt aus städtebaulichen Gesichtspunkten (Neuordnung einer bestehenden uneinheitlichen Bebauung) unter Würdigung der Grenzstellung des Wohnhauses auf dem benachbarten Flurstück 185 und zur Vermeidung von Abwehransprüchen der Nachbarn .

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO und ihrer inhaltlichen Bestimmungen werden die Besonderheiten festgelegt.
Der straßenseitige Baukörper ist in den Geschossebenen gegliedert.
Erdgeschoß und II. Vollgeschoß sind an die straßenseitige Baulinie ,an die seitlichen Baulinien und im rückwärtigen Bereich an die hintere Baulinie mit einer Länge von 4,5 m ,gemessen straßenseitig von der rechten Grundstücksgrenze , zu bauen .Die Bautiefe an der linken Grundstücksgrenze ist auf 12 m festgesetzt und entspricht annähernd der Bautiefe der straßenseitigen Bebauung des Flurstückes 183-2 .Das weitere mögliche ausgebaute Dachgeschoß (III. Vollgeschoß) muß wie das Erdgeschoß an die straßenseitige Baulinie und an die seitliche linke Baulinie , jedoch mit einem Abstand von 4,5 m seitlichen ,rechten Grenze gemäß Baulinienfestsetzung errichtet werden .Die Bautiefe an der linken seitlichen Grenze ist ebenfalls mit 12 m festgesetzt.
Diese Festsetzung des Grenzabstandes für das 3. Vollgeschoß ist durch den § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 BbgBO zur gesonderten Abstandsflächenregelung gedeckt .
Die sonstige rückwärtige Bebauung des Baufeldes 3 ist ohne Grenzanbau durch die erweiterte Festsetzung in **offener** Bauweise o vorgegeben . Damit erfolgt in Verbindung mit den Festsetzungen zur Oberkante Gebäude mit 7,0 m und II Vollgeschosse (jeweils als Höchstmaß) eine städtebaulich begründete Anpassung an die Hinterlandbebauung benachbarter Grundstücke .

- Maß der baulichen Nutzung, Vollgeschoßanzahl
Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Art der besonderen Nutzung gemäß § 17 BauNVO und in Verbindung mit 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
In den Baufeldern 1 + 2 ist ableitend vom sogenannten Einfügegebot die Vollgeschoßzahl II zulässig .Im Baufeld 3 können die Gebäude entsprechend der Umfeldbebauung mit der Vollgeschoßzahl III errichtet werden .Im Bereich des sogenannten Grenzanbaus ist die Vollgeschoßzahl II auf 4,5 m Firstlänge zwingend festgesetzt.Die Definition Vollgeschoß ist nach Landesrecht geregelt ;mit der BbgBO 2003 ,ab 1.9.2003 gültig ,zählt jedes ausgebaute Dachgeschoß (Ausnahme bilden nur Installationsgeschosse) als Vollgeschoß.
- Grundflächenzahl GRZ
In den 3 Baufeldern werden die nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die jeweilige Baugebietsfestsetzung als Höchstmaß festgesetzt ,können jedoch im Baufeld 1 zur Einordnung der nach § 19 Satz 1 Nr. 1 bis 3 genannten baulichen Anlagen um 0,1 ausnahmsweise überschritten werden .
- Gebäudehöhen
Analog zur Festsetzung der Vollgeschoßzahl ergeben sich für die 3 Baufelder differenzierte Gebäudehöhen .
Die Oberkante Gebäude (OK) entspricht aufgrund der festgesetzten Dachformen der Firsthöhe (FH) .
Im Baufeld 1 betragen die maximal zulässigen Höhen entsprechend der Vollgeschoßanzahl II : Fertigfußboden Erdgeschoß OKFFB EG **0,3 m** und OK Gebäude **9,5 m** ,
im Baufeld 2 Fertigfußboden Erdgeschoß OKFFB EG **0,3 m** und OK Gebäude **10 m** .
Diese Höhen entsprechen vergleichbaren ,im Umfeld stehenden Wohngebäuden bzw. Wohngebäuden mit gewerblicher Einlagerung .
Die Begrenzung der OKFFB EG mit 0,3 m verhindert die Entstehung von turmartigen Gebäuden ,da nach § 2 Abs. 4 BbgBO eine Unterkellerung erst als Vollgeschoß zählt ,wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche ragt und berücksichtigt Bedenken angrenzender Flurstückseigentümer zur in der Entwurfsoffenlegung festgesetzten Höhe von 0,5 m .
Die Firsthöhenvorgaben ermöglichen die großzügige Gestaltung der Dachgeschoßausbauten .
Im Baufeld 3 sind zur Sicherung des gebäudehöhengleichen Grenzanbaus die Trauf- und die OK Gebäude-Höhe in Verbindung mit der Vollgeschoßanzahl II zwingend festgesetzt .

Im Bereich des III. Vollgeschosses ist OK Gebäude mit **10 m** als Höchstmaß festgesetzt und im wesentlichen dem straßennahen Hauptgebäude des Flurstückes 183-2 angeglichen. Auf der rückwärtigen Baufeldfläche sind bauliche Anlagen mit OK Gebäude **7,0 m** als Höchstmaß zulässig.
Damit wird eine Angleichung an vorhandene Gebäude benachbarter Grundstücke gesichert.

Gebäudeart, Gebäudehauptachsen
Im Plangebiet der Satzung sind nur Einzelhäuser städtebaulich bedingt zulässig. Die Firstachsen der Hauptgebäude sind parallel zur jeweils anliegenden Straße anzuordnen.
Das entspricht im Baufeld 3 der prägenden straßenbegleitenden Bebauung und ist in den Baufeldern 1 + 2 aus Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung geboten. In Verbindung mit der Festsetzung der vorderen Baugrenzen wird in den Baufeldern 1 + 2 durch die zur Straßenfläche geeigneten Dachflächen die Bebauung auch optisch aufgeweitet und somit dem dörflichen Bild weitestgehend entsprochen.

Baugrundstücksgrößen
Im Baufeld 1 wird zur Sicherung des Gebietscharakters allgemeines Wohngebiet WA die Mindestgröße **F mind** mit 500 m² festgesetzt. Damit wird einer zu kleinen Parzellierung entgegengewirkt.

Passive Maßnahmen des Schallschutzes
Im Rahmen der Gebäudeplanung des Baufeldes 3 müssen aufgrund der nachstehenden Beurteilungspegel ($L_{r,Tag/Nacht} = 70$ dB für straßenseitige Fassadenbereiche ($L_{r,Tag/Nacht} = 67/56$ dB für die seitlichen Fassadenbereiche) in Abhängigkeit von der Lage der schutzbedürftigen Räume Schallschutzmaßnahmen von Außenbauteilen (Wände, Fenster) durchgeführt und auf der Grundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 24, Abs. 6 BauGB wie folgt festgesetzt werden:
a) die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen der straßennahen Randbebauung sind differenziert mit den Schalldämmmaßen
- erf. $R'_{w,res}$ mit 45 dB(A) für den nördlichen Bereich
- erf. $R'_{w,res}$ mit 40 dB (A) für den westlichen und östlichen Bereich auszuführen.
b) für eine ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ist Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes zu sorgen, da Fenster allgemein und in geöffneter Stellung die Schalldämmmaße nicht bringen.

Befristete und bedingte Maßnahmen
● Mit der Novellierung des BauGB ist es nach § 9 Abs. 2 BauGB möglich, im Sinne der Option einer späteren inneren Erschließung des südlich der Berliner Str. gelegenen Areals, Flächen von Überbauung und hochwertiger Bepflanzung freizuhalten, jedoch in der ökologischen Nutzung übergangsweise zu sichern. Diese Flächen sind durch die Festsetzung von **Grunddienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Gemeinde** generell zu sichern. Jedoch ist bis zur Optionseinlösung die befristete Nutzung als **Grabeland** festzusetzen. Nach der Definition zeichnet sich Grabeland durch 3 Kriterien aus:
-Nur einjährige Pflanzen,
-Keine Einfriedungen,
-Keine Aufbauten.
Die Festsetzung 2.5.1 wird gegenüber der Plansatzung zur Abwägung gemäß der vorgenannten Kriterien geändert.
● Weiterhin ist jetzt die Festsetzung einer zeitlichen Rangfolge möglich, d.h. die Aufnahme der schutzbedürftigen Wohnnutzung im rückwärtigen Planungsreich erfordert die Errichtung der straßenbegleitenden Bebauung im Baufeld 3. Mit dieser Festsetzung 2.5.2 ist bauordnungsrechtlich ein wesentliches Kriterium für die Ausreichung von rechtssicheren Baugenehmigungen gegeben.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Einfriedungen/
Zufahrten** Um Behinderungen des Verkehrs auf der Anliegerstraße zu vermeiden ,sind die Tore zu den Grundstückszufahrten mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen .

Da die Bebauung der Grundstücke erst im Rahmen der Bauantragsstellung vorliegt, kann die Lage der Grundstückszufahrten nicht festgesetzt werden .Ausreichend ist die Festsetzung ,dass versiegelte Zufahrten über die Fläche des Straßenbegleitgrüns zulässig sind .Die Anordnung der Zufahrten entscheidet letztlich auch über die Pflanzstandorte der Alleebäume pyramidalen Züchtung (s. auch Festsetzung 4.2)

**Gebäude-
gestaltung** Es ist insgesamt auf eine zurückhaltende Gestaltung zu orientieren.
Bei der Dachgestaltung ist nur das symmetrische Steildach als Sattel- und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 38° bis 45° differenziert nach Baufelder zulässig. Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sowie Farbgebung der Eindeckung sind im Interesse des Erscheinungsbildes gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO festgesetzt worden .Die Beschränkung der Zulässigkeit für Gauben und Dacheinschnitte auf die straßenzugewandten Dachseiten entspricht auch dem Rücksichtnahmegebot gegenüber den benachbarten Wohngrundstücken .
Auch für die Fassaden sind eine angemessene Gestaltung in schwach abgetönten Farben und die Verwendung natürlicher Materialien festgesetzt worden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

**Begrenzung der
Flächen-
versiegelung** Die Festsetzung zur Zulässigkeit wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen und zur Unzulässigkeit Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernder Befestigungen sichert die Reduzierung der Flächenversiegelung und mindert den Eingriff in das Schutzgut Boden .

**Ausgleich der Ver-
siegelung infolge
Bau der Verkehrs-
fläche** Durch die Festsetzung des Straßenbegleitgrüns als anteilige Verkehrsfläche der Anliegerstraße ist der direkte Ausgleich im Geltungsbereich aus gestalterischen, aber auch aus ökologischen und klimatischen Gründen gegeben .Das Zuordnungsprinzip und die Pflanzabstände/-standorte regelt die Festsetzung 4.2 .
Gemäß der Abstimmung mit der UNB sind mit der Niederschrift vom 06.12.2004 Gehölzartenvorschläge zu den Alleebäumen pyramidalen Züchtung zum grünordnerischen Fachbeitrag ergänzt worden
Auf die Inanspruchnahme planexterner Ausgleichsflächen kann somit verzichtet werden .

**Niederschlags-
wasser** Festsetzungen zur Versickerung ,Zurückhaltung und Verwertung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich sind nicht erforderlich ,da sie im brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) geregelt sind .

Pflanzgebote Die Pflanzgebote für Gehölze (Bäume ,Sträucher , Rank- und Kletterpflanzen) sind Gegenstand von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung nach § 8a BNatSchG i.V.m. §§ 10 ff. ,§ 1a BauGB auf den Baugrundstücken und durch die Festsetzungen 4.3 und 4.4 vorgegeben .

Pflanzerhaltung Die Pflanzerhaltung bezieht auf die Erhaltung von Solitärbäumen im südlichen sowie auf Obstbäume im mittleren Geltungsbereich .

Gehölzeinschlag Gemäß Bestandsaufnahme und Liste der vorhandenen Gehölze des Fachbeitrages Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild ist der überwiegende Teil der Obstgehölze in Folge der Alterung und fehlender Baumpflege abgängig .Der Gehölzeinschlag ist in der Planzeichnung gekennzeichnet .

Zum Schutze von Nist-, Brut- und Lebensstätten ist es gemäß § 34 Nr. 1 BbgNatSchG unzulässig, in der Zeit von 15. März bis 15. September Gehölzeinschlag auszuführen (s. Hinweis 5.6 des Textteiles B).
Die Erhaltung des Bergahorns in der Anbindung zur Berliner Straße ist nach deren Absteckung zu prüfen (s. Niederschrift vom 06.12.2004 zur Abstimmung mit der UNB des LK SPN).

5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

5.1 Bodenordnung

Eigentumsverhältnisse Durch den Bau der Anliegerstraße entsteht durch Fortschreibung der Flurstücke 183-2 und 184 ein neues Grundstück (Flurstück). Die Nutzung der Miteigentumsanteile für die Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger (Bauwillige) ist durch die Bewilligung und Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Feuerwehrezufahrtsrechten und einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreises zu sichern.
Die Anliegerstraße ist Eigentum der Bauherrengemeinschaft bzw. deren Rechtsnachfolger. Die Verkehrssicherung einschl. Winterdienst bleibt Aufgabe dieser. Eine bedingte öffentliche Nutzung zur Hausmüllentsorgung und Wertstoffeffassung, festgelegt im städtebaulichen Vertrag, hebt diese Verantwortung nicht auf.

5.2 Sicherung der Planung und Durchführung

Städtebaulicher Vertrag Die Bauherrengemeinschaft schließt mit der Gemeinde Kolkwitz einen Vertrag zur Durchführung der Bauleitplanung und regelt mit der Lausitzer Wasser GmbH & Co.KG die Anschlußbedingungen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung und die Bewilligung einer Grunddienstbarkeit für Leitungsrechte. Mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt als Baulastträger für Gehweg und Fahrbahn der Berliner Straße sind der Anschluß der Anliegerstraße (Breite, Radien, Bordabsenkung, etc.) zu regeln und die Zustimmung einzuholen. Der städtebauliche Vertrag muß spätestens vor dem Satzungsbeschluß der Gemeindevertretung zur Befürwortung vorliegen.

Bau der Anliegerstraße einschl. TW-Versorgung und Abwasserentsorgung Die Planung und Bauausführung erfolgt in eigener Verantwortung der Bauherrengemeinschaft bzw. deren Rechtsnachfolger.
Zum Bau der Anliegerstraße gehört auch die Pflanzung der 17 Stk. Alleebäume. Die Gemeinde ist von allen Kosten freigestellt.
Die erforderliche Verkehrsbeschilderung (nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung) ist rechtzeitig vor Baubeginn beim SB Ordnung und Verkehr beim LK SPN zu beantragen.

Anzeige- und Dokumentationspflicht für Bohrungen und Aufschlüsse Der Projektträger (Bauherrengemeinschaft) ist gemäß aktueller Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RBG1.I, S. 1233; BGBl. III 750-1, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) verpflichtet, Bohrungen und Aufschlüsse gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe anzuzeigen und zu dokumentieren. Diese Anzeigepflicht besteht auch für die Gemeinde beim Bohren eines Flachspiegelbrunnens.

Gehölzeinschlag/ Flächenberäumung Die Festlegungen des § 34 BbgNatSchG zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten sind durch die Bauherrengemeinschaft zu beachten.

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) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4, 12 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 unbelasteten 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.

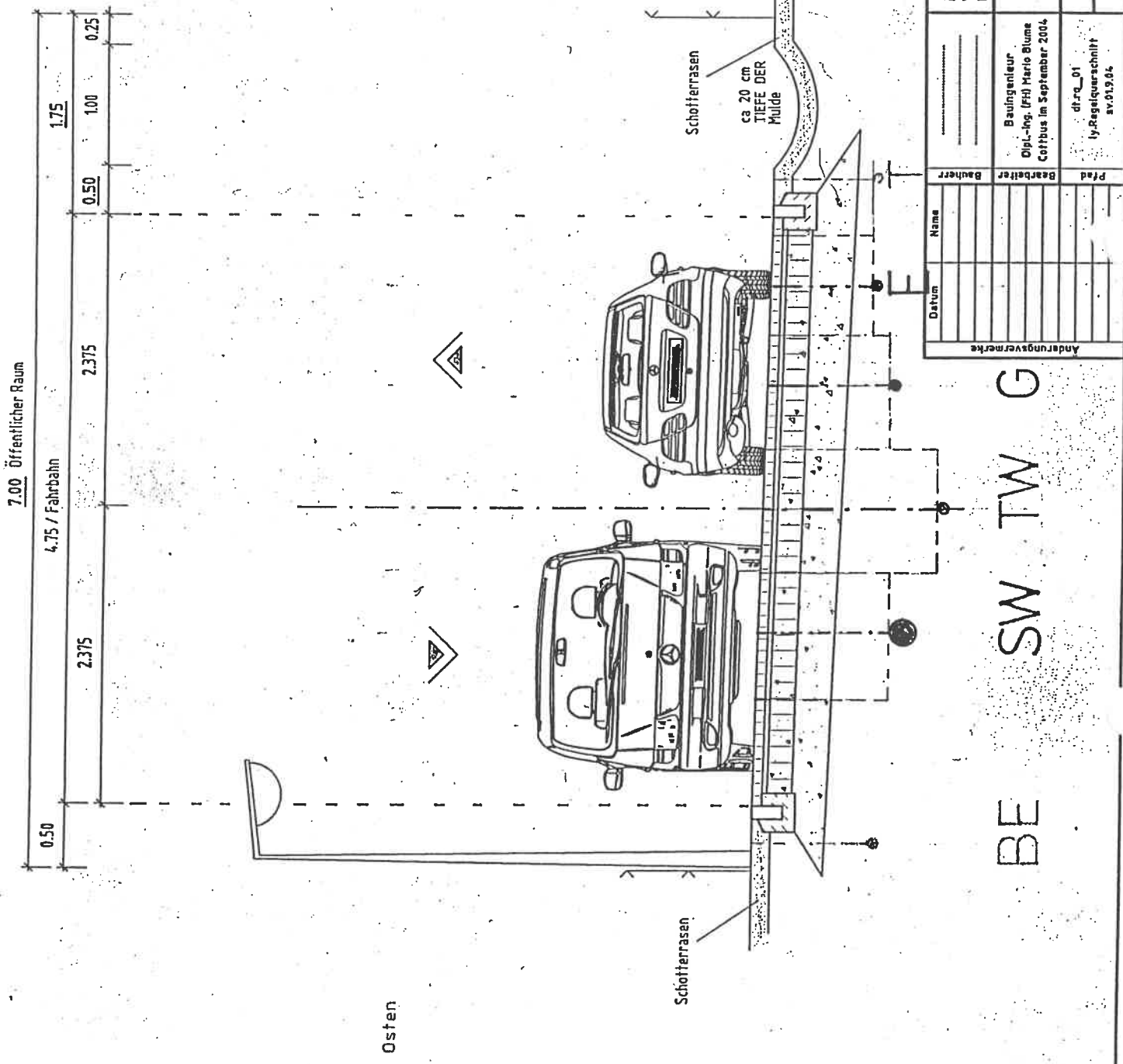
Die Planträger sichern die Übergabe dieser Information an ihre Bauwilligen.

6. Verzeichnis der Anlagen zur Begründung

- Anlage 1** FNP-Übertragung in die Flurkarte
- Anlage 2** Leitungsquerprofil Anliegerstraße
- Anlage 3** Umweltbericht
- Anlage 4** Lärmmmissionsprognose
- Anlage 5** Eingriff / Ausgleich / Landschaftsbild einschl. erweiterte Gehölzliste

Hinweis : Die Anlagen 4 + 5 sind in der Verfahrensakte als Anlagen 1 + 2 nach der lfd. Nr. 21 Inkrafttreten eingeordnet .

Anlage 2 Leitungsquerschnitt Anliegerstraße



BLUME INGENIEUR CONSULT Wilhelm-Kölz-Str. 30, 03046 Cottbus, Telefon 0355.764.2353 Internet: lngconsult.net E-Mail: office@lngconsult.net		Hauptstab 1033
Bauprojekt: Grossgemeinde Kolkwitz Wohngebiet: Berliner Str.		Blatt -
Bauingenieur: Dipl.-Ing. (FH) Mario Blume Cottbus im September 2004		Vorplanung / Entwurfsplanung Regelquerschnitt Erschließungsstrasse STRASSE VORBEREITUNG
Datum: _____ Name: _____ Funktion: _____ Bauherr: _____		Änderungsvermerke Nr. Datum Beschreibung _____ _____ _____
Bearbeiter: dfr_01 ly-Regelquerschnitt av:01.9.06		Plan -

Anlage 3 zur Begründung

Umweltbericht

zum B-Plan „Bebauung Berliner Str.“ im Ortsteil Kolkwitz

1a . Beschreibung des Vorhabens (Festsetzungen , Angaben über Standort ,Art und Umfang sowie an Bedarf an Grund und Boden

- Vorhaben
- Festsetzung einer Gemengelage aus allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO vorwiegend zum Wohnen und eines Mischgebietes MI nach § 6 BauNVO gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauNVO gleichrangig zum Wohnen und zur nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung
- Gliederung in Baufelder und Zuordnung der Baugebiete
 - Baufeld 1 : Allgemeines Wohngebiet WA
 - Baufelder 2 + 3 : Mischgebiet MI
- Zulässige Nutzungen sind:
 - Baufeld 1 : Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen ,nicht störende Handwerksbetriebe
ausnahmsweise zulässig : Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Baufeld 2 : Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen ,Geschäfts- und Bürogebäude ,sonstige Gewerbebetriebe
 - Baufeld 3 : Wohngebäude ,Geschäfts- und Bürogebäude ,Einzelhandelsbetriebe , Schank- und Speisewirtschaften ,sonstige Gewerbebetriebe
- Zulässige überbaubare Grundfläche auf der Grundlage der Grundflächenzahl (GRZ):
 - Baufeld 1 : GRZ 0,4 nach § 17 BauNVO
Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ um **0,1** nach § 21 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überschritten werden ,wenn dies für eine ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke erforderlich ist .
 - Baufelder 2 + 3 : GRZ 0,6 nach § 17 BauNVO
- Zulässige Bauweise
 - Baufelder 1 + 2 : Offene Bauweise **0** ,Baufeld 3 : Abweichende Bauweise **a**
- Zulässig sind nur Einzelhäuser
- Ausweis von max. 7 Baugrundstücken
- Standort Berliner Str. im Ortsteil Kolkwitz .
- Flurstücke 24-13 (teilweise) ,183-2 (teilweise) ,184 der Flur 2 der GMK Kolkwitz
- städtebauliche Bebauungsstruktur :Bebauung eines unbeplanten Innenbereiches
Erschließung über eine zu bauende Anliegerstraße mit Wendehammer mit Sicherung der gemeindlichen Option zur Errichtung einer Erschließungsstraße im weiteren rückwärtigen Bereich der Berliner Str.
- die Breite der Anliegerstraße eignet sich unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für den Begegnungsfall LKW / PKW und für Kommunalfahrzeuge
- Bedarf an Grund und Boden :
 - Gesamtfläche des Geltungsbereiches : 0,57 ha ,
 - davon max. überbaubare Fläche : 0,32 ha ,
 - davon anteilig Verkehrsfläche : 0,09 ha ,

1b. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung

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 ist zu prüfen, 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. 18.7.2 entsprechend seiner zulässigen Grundflächengröße (max. überbaubare Fläche) von ca. 3.200 m² den unteren Schwellenwert von 20.000 m² bei weitem 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 unmittelbarer Nähe sind und eine Unterschutzstellung von Flächen im Planungsbereich auf der Lage im Ortskern nicht möglich ist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Auf der Grundlage des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.04 (BGBl. I S. 1359), zur Anpassung des BauGB an die EU-Richtlinien, insbesondere Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 ist ein **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung (Anlage 2) auszuarbeiten.

Der Träger der Bauleitplanung hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des B-Planes 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.

Für das Planvorhaben ist eine schutzgutbezogene Eingriff-Ausgleich-Bilanz zu erstellen und aufgrund der Beanspruchung eines anteilig im Flächennutzungsplan dargestellten Grünbereiches eine für den Ortskern verträgliche Lösung nachzuweisen.

Im Rahmen des vorliegenden Fachbeitrages erfolgen die Bestandsaufnahme, die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes. Es werden bestehende bzw. durch die Planung verursachte Konflikte dargestellt und die Aussagen des Landschaftsrahmenplanentwurfes entsprechend der örtlichen kleinräumigen Erfordernisse präzisiert.

Die Inhalte der Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild – Erarbeitung sind als grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen Bestandteile der vorliegenden Planung.

Tabellarische Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Ausprägungen

<u>Schutzgut</u>	<u>Ausprägung</u>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> . große Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld ,kleiner Siedlungsansatz innerhalb des Planungsbereiches . gute Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenendgestaltung auf den Grundstücken . Gartennutzung möglich
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> . Die Artenvielfalt ist auf den bewirtschafteten Gartenflächen anthropogen stark beeinträchtigt .Im Geltungsbereich gibt es <u>keine</u> nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope . . In Erfüllung der Eingriffs-/Ausgleichsfunktion ist auf den Baugrundstücken je 50 m² angefangener überbaubarer Fläche 1 Baum oder anstelle eines Baumes sind 3 Stk. Sträucher zu pflanzen . . Der Ausgleich zur Versiegelung infolge der Anliegerstraße wird durch 16 Stk. Alleebäume pyramidalen Wuchsform im Bereich des Straßenbegleitgrüns hergestellt . . Es erfolgt eine bedeutende Aufwertung der Flurstücke 183-2 und 184 .
Tier	<ul style="list-style-type: none"> . Artenvielfalt stark anthropogen beeinflusst und gering . Mit der Anlage von Hausgärten und der Pflanzflächen werden die Voraussetzungen für eine Erhöhung der faunistischen Artenvielfalt geschaffen .
Boden	<ul style="list-style-type: none"> .Der Versiegelungsgrad durch Überbauung und Flächenbefestigung ist gering . Um den temporären Eingriff zu minimieren ,ist der Mutterboden im und am Baufeld zu sichern und nach Beendigung wieder einzubauen . . Im Plangebiet liegen homogenen Erdstoffschichtungen an - die Mutterbodenschicht beträgt bis 0,6 m . . Die Böden haben aufgrund der ab 0,6 m Tiefe anstehenden Mittelsande eine gute Versickerungsfähigkeit . . Mit der Anlage der Pflanzflächen und Hausgärten wird die Mutterbodenschicht insgesamt verbessert
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"> . Grundwasser wurde im Rahmen der benachbarten Baugrunderkundung bis 5 m Tiefe nicht angeschnitten . . Ein Verlust des Schutzgutes Wasser entsteht nicht ,die Niederschlagswasser verbleiben im Geltungsbereich .
Klima	<ul style="list-style-type: none"> . maritim-kontinentales Übergangsklima (als ostdeutsches Binnenklima bezeichnet) . Aufgrund des kleinen Geltungsbereiches entsteht keine Beeinflussung .
Luft	<ul style="list-style-type: none"> . Durch die Ortskernlage ist die Frischluftzuführung begrenzt . . Die festgesetzten Pflanzungen von Bäumen sichern die Frischluftbildung. . Der Einbau moderner Heizungssysteme sichert eine relativ günstige Immissionssituation.
Landschafts- u. Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> . Die Großflächigkeit als Wiese mit nicht standortgerechten Gehölzen prägen auf der Südseite das Bild – es ist erforderlich ,eine neues Leitbild zu entwickeln . . Die geplanten Eigenheime sollen der in der Region typischen Bebauung anpaßt werden. . Für die Gestaltung der Gärten ist es wichtig ,dass zum Straßenraum und zur Landschaft keine visuelle Dominanz von fremdländischen Koniferen zustande kommt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 Eine Umweltprüfung ist gemäß Pkt. 1b des Umweltberichtes nicht erforderlich .

Schutzgut	Bestandsaufnahme	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	bei Nichtdurchführung der Planung	geplante Maßnahmen zur Vermeidung , Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Arten/ Flächen- Biotope	- sonstige vegetationsfreie Fläche ohne sichtbare anthropogene Bodenutzung AOS 11273 (Baugrube und Zufahrt) - ruderales Pioniervegetation PRF 10123 nach Süden + Westen anschließend	Umwandlung in Baufläche mit anteiligen Gärten PGE 10111	Verbleib als sonstige vegetationsfreie Fläche , weitere Bodenerosion	
	- Gärten PGE 10111 im östlichen Mittelteil	Umwandlung in Bau- und Verkehrsfläche mit anteiligen Gärten	Verbleib als ruderales Pioniervegetation	Minderung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässige Bauweisen für Wege, Terrassen, Zufahrten , Ausgleich durch Baumpflanzung auf den Grundstück und Alleebaumpflanzungen im Straßenbegleitgrün ,
	- Gartenbrache PGB 10113 von Süden bis Mitte des Fst 184	Umwandlung in Bau- und Verkehrsfläche mit anteiligen Gärten	Verbleib als Gärten	Minderung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässige Bauweisen für Wege, Terrassen, Zufahrten , Ausgleich durch Baumpflanzung auf den Grundstück und Alleebaumpflanzungen im Straßenbegleitgrün , Neuanlage von Gärten
	keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope vorhanden	Umwandlung in Bau- und Verkehrsfläche mit anteiligen Gärten	Verbleib als Gartenbrache	Minderung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässige Bauweisen für Wege, Terrassen, Zufahrten , Ausgleich durch Baumpflanzung auf den Grundstück und Alleebaumpflanzungen im Straßenbegleitgrün , Neuanlage von Gärten

Tier	mit der Anlage von Hausgärten und Pflanzflächen	Erhöhung der Artenvielfalt	Artenvielfalt bleibt gering
Artenvielfalt gering , stark anthropogen beeinflusst	Erhöhung der Artenvielfalt		

Bebauungsplan Berliner Straße“ im Ortsteil Kolkwitz
Umweltbericht als Anlage zur Begründung (Planfassung zur Satzung)

Schutzgut	Bestandsaufnahme	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Boden	<p>homogener Schichtenaufbau Mutterbodenschicht in Gartenbereich bis 60 cm dick ,</p> <p>im südlichen Bereich sehr geringe Mubo-Schichtdicke ,</p> <p>im nördlichen Bereich des Fst. 184 fehlende Mubo-Schicht infolge großflächiger Baugrube (Erosion) , ab 0,6 m Tiefe anstehende Mittelsande ermöglichen gute Versickerung von Niederschlagswasser ,</p>	<p>durch Baumaßnahmen auf den Grundstücken und Bau der Anliegerstraße anteilige bleibende Versiegelung ,</p> <p>Verbesserung der Bodenstruktur durch Mubo-Schicht-Aufbringung auf Pflanz- und Freiflächen</p> <p>Vermeidung der weiteren Erosion durch Verfüllung und Mubo-Schicht-Aufbringung auf Pflanz- u. Freiflächen</p> <p>weitere Erosion</p>	<p>Minderung der Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässige Bauweisen für Wege, Terrassen, Zufahrten ,</p>
Grundwasser	<p>Grundwasser bis 5 m Tiefe nicht angeschnitten ,</p> <p>Niederschlagswasser können unbehindert zum GW gelangen</p>	<p>ein Verlust an GW entsteht nicht , da die Niederschlagswasser im Geltungsbereich verbleiben</p> <p>durch Bepflanzung und Bewässerung Anheben des GW-Standes</p>	<p>Zur Minderung des temporären Eingriffs ist der Mubo im und am Baufeld zu sichern und nach Beendigung wieder einzubauen .</p> <p>Versickerung der Niederschlagswasser auf den Grundstücken und in der zum Straßenbegleitgrün gehörenden Versickerungsmulde ,</p>
Klima	<p>maritim-kontinentales Übergangsklima</p>	<p>keine Klimabeeinflussung aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße</p>	
Luft	<p>durch die Lage im Ortskern ist die Frischluftzuführung beschränkt</p>		<p>Die festgesetzten Pflanzungen von Bäumen sichern die Frischluftbildung. Der Einbau moderner Heizungssysteme sichert eine relativ günstige Immissionssituation.</p>
Landschaftsbild	<p>überwiegend Gartenflächen mit meist minderwertigen Baumbestand</p> <p>großflächige Baugrube</p>	<p>die Bebauung einschl. Anliegerstraße erhöhen die Frequenz des Gebietes und erfordern eine Neuordnung</p> <p>Wegfall der großflächigen Baugrube, städtebauliche Aufwertung</p>	<p>Alleebäume-pflanzung schafft eine Baumachse für den Microstandort , die auf den Grundstücken gebotenen Baum- oder Strauchpflanzungen schaffen eine aufgelockerte Grünstruktur</p>

3. Beschreibung von Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen

Eine Anzahl von grünordnerischen Festsetzungen zielen auf die Minimierung der Flächenversiegelung .

Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt werden aus quantitativer Sicht vermieden ,so vor allem werden die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen im wesentlichen erhalten bzw. verbessert.

Durch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken ,durch Anlage von Gartenflächen und die Alleebaumpflanzung wird eine aufgelockerte Grünstruktur geschaffen .

4. Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben

Bestimmte Beeinträchtigungen ,so z.B. die Auswirkungen durch Lärm ,Abgase ,Staub und Unruhe während der Bauphase ,lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Planungsgebiet angrenzende Randbebauung betreffen.

Auch sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise vermeidbar .Dazu gehört insbesondere die Auswirkung auf den Boden infolge bleibender Versiegelung .

5. Zusammenfassung

Insgesamt kann festgestellt werden ,dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind . Mit den Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kleinteiligkeit des Landschaftsraumes erreicht ..

