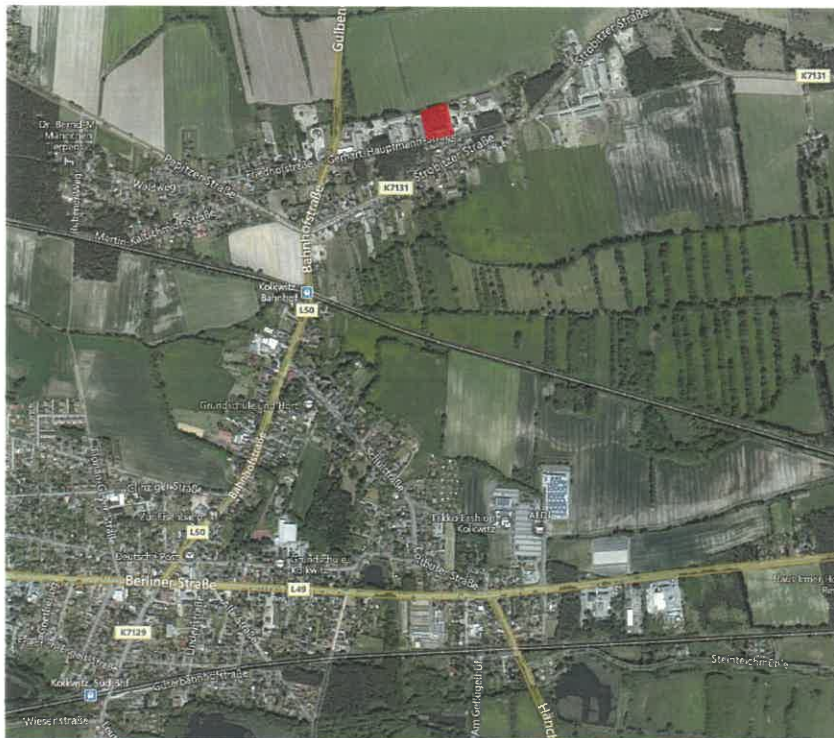


GEMEINDE KOLKWITZ LANDKREIS SPREE-NEIßE



Begründung zum Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann Str.“ (nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**Planverfasser:
INGBA Ingenieurgesellschaft
Bau/Ausrüstung mbH
Wilhelm-Külz-Straße 30
03046 Cottbus**

Dipl.-Ing. C. Schneider
Tel.: 0355 - 78 43 96 14
Fax: 0355 - 2 49 89
E-Mail: christian.schneider@ingba.de
Internet: www.ingba.de

IMPRESSUM

Vorhaben	Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann Straße“ (nach § 13 a BauGB)
Planstand	Satzung Januar 2016
Plangeber	Gemeinde Kolkwitz Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz Tel.: 0355 - 29 30 040 Fax: 0355 - 29 30 099 E-Mail: Gemeinde-Kolkwitz@t-online.de
Auftraggeber	Haus-Vertrieb GbR Büro für Finanzdienstleistungen & Immobilien GbR Klaus-Peter Thiel und Volkmar Füll Lieberoser Straße 7 A 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 70 23 53 Fax: 0355 - 70 23 56 E-Mail: info@hausvertrieb-cottbus.de
Planverfasser	INGBA Ingenieurgesellschaft Bau/Ausrüstung mbH Wilhelm-Külz-Straße 30 03046 Cottbus Tel.: 0355 - 78 43 96 14 Fax: 0355 - 24 98 9 E-Mail: christian.schneider@ingba.de
Planverfasser / Artenschutzfachbeitrag /	Landschaft*Park*Garten Planungsbüro Dipl. Ing. M. Petras Hauptstraße 42 03116 Drebkau, OT Leuthen Tel.: 035602 - 2 20 97 Fax: 035602 - 2 20 96 E-Mail: m.petras@landschaftsprojektierung.com
Vermessung	ÖbVI Falko Marr Madlower Hauptstraße 7 03050 Cottbus Tel.: 0355 - 58 44 3 - 200 Fax: 0355 - 58 44 3 - 211 E-Mail: info@oebvi-marr.de

INHALT	SEITE
I PLANUNGSGEGENSTAND	
1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung	5
1.1 Anlass und Erforderlichkeit	6
2. Beschreibung des Plangebiets	7
2.1 Räumliche Lage	7
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	8
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	8
2.4 Erschließung	9
2.5 Planunterlage	9
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1 Regionalplanung Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2 Landschaftsplanung	9
3.3 überörtliche Fachplanungen	9
3.4 Flächennutzungsplan	10
3.5 Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Kolkwitz	10
3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	10
II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	11
1.1 Städtebauliches Konzept Nutzungskonzept	11
1.2 Verkehrskonzept und Erschließung	11
1.3 Landschaftsplanerisches Konzept Umweltkonzept	15
1.4 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	15
2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
2.1 Art der baulichen Nutzung	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung	17
2.3 Bauweise	19
3. zeichnerisch festgesetzt	20
4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
5. Grünordnerische Festsetzungen	21
6. Hinweise	23
8. Flächenbilanz	24
III ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG POTENTIALANALYSE	
	24

IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	
1.	Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	25
V	VERFAHREN	
1.	Übersicht über den Verfahrensablauf	26
VI	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	
		26
VII	RECHTSGRUNDLAGEN	
		27
VIII	ANHANG	
		28

A. Begründung

I. Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Anlass für das Verfahren ist das Interesse der Haus-Vertrieb GbR, das im räumlichen Geltungsbereich dargestellte Areal zu einem verdichteten Mischgebiet zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die dafür planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen.

Die Haus-Vertrieb GbR erklärt sich gegenüber der Gemeinde Kolkwitz bereit, die für ein Bebauungsplanverfahren notwendigen Unterlagen zu erarbeiten, sie der Gemeinde Kolkwitz für die erforderlichen Beschlussfassungen bereitzustellen und die Erschließungsanlagen eigenständig zu errichten.

Im individuellen Wohnungsbau ist nach wie vor eine tendenziell stetig steigende Entwicklung zu erkennen. Um die persönlichen Wohn- und Lebensumstände zu verbessern, nimmt die Entwicklung des Mietwohnungsbaus zum selbst genutzten Wohneigentum/Eigenheim zu. Die Gemeinde Kolkwitz hat diesbezüglich ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen sowie der damit verbundenen gesamtgemeindlichen Wohnbauflächenentwicklung sicherzustellen.

Die Planung erfolgt daher mit dem Ziel, das bislang zum Teil gewerblich genutzte und brachliegende Gelände einer Mischnutzung zuzuführen. Dies soll zur Arrondierung der umgebenden Mischbauflächen im östlichen und westlichen Bereich der Gemeinde Kolkwitz an der Gerhart-Hauptmann Str. beitragen.

Mit der Verdichtung des Gebietes soll nun das Landschaftsbild verbessert und das Ortsbild städtebaulich sinnvoll abgerundet werden.

Das Planungsverfahren soll mit einem Bebauungsplan Baurecht nach § 30 Abs. 1 BauGB für die genannte Fläche schaffen und dabei folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

- zur Förderung der Eigentumbildung - rechtsverbindliche Ausweisung von Flächen für den individuellen Wohnungsbau in Form von ca. 6 einzeln stehenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern (nach § 6 BauNVO - Mischgebiet), inklusive der dazugehörigen Außenanlagen und Stellplatzflächen/Carports
- Ausweisung einer dorftypischen und umweltverträglichen Wohnnutzung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, welche sich unter Berücksichtigung der umgebenden Wohngebäude und gewerblichen Strukturen städtebaulich harmonisch einfügen sollen
- Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten (Baufensterausweisung) sowie der von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksteile
- Ausweisung von Verkehrsflächen, die die notwendige Erschließung für die Allgemeinheit und die notwendige stadttechnische Versorgung der Grundstücke gewährleisten
- Grünordnerische Festsetzungen zur Sicherung des Artenschutzes und des Landschaftsbildes

Unter dem Aspekt der Lage im ländlichen Raum und der damit verbundenen Attraktivität sollen die Grundstücksgrößen je nach zukünftiger Parzellierung zwischen ca. 500 m² bis 2.000 m² groß sein.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Der betroffene Bereich ist nach planungsrechtlichen Maßstäben dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB (Innenbereich) zuzuordnen.

Es ist erforderlich, den Bereich sowohl strukturell als auch nutzungsseitig neu zu definieren und damit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Ebenso ist die interne Erschließung des Plangebietes zu sichern.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes nicht erreicht werden. Somit kann die oben beschriebene Planungsabsicht nur realisiert werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB umfassend Rechnung getragen wird.

Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Die Entwicklung des Mischgebietes ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes möglich.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Der Standort des künftigen Mischgebietes befindet sich in der Gemeinde Kolkwitz. Kolkwitz liegt zwischen Vetschau und Cottbus an der L 49 nördlich der Autobahn A15/E36.



Das Plangebiet befindet sich nördlich von Kolkwitz und ist aus südlicher Richtung verkehrlich erschlossen.



2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst mit einer Größe von **6.879 m²** folgende Flure und Flurstücke:

Gemarkung: Kolkwitz
Flur: 3
Flurstücke: 643 teilweise

Begrenzt wird das Plangebiet im Osten und Westen von Mischgebietsgrundstücken. Im Süden grenzt an den Geltungsbereich die Gerhart-Hauptmann Straße. Im Norden schließt sich Landwirtschaftsfläche an das Plangebiet an.

Das Flurstück befindet sich nicht im Besitz des Vorhabenträgers, es wurde aber mit dem Flächeninhaber der Landhöfe Kolkwitz GmbH ein Optionsvertrag abgeschlossen.

2.3 Gebiets-/ Bestandssituation

Bei dem zurzeit brachliegenden Gebiet handelt es sich um einen Teil der Flurstücke der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG) Kolkwitz. Die LPG war für den Bereich der Pflanzen- und Tierproduktion zuständig. Dabei wurden auf Teilen des Flurstückes betriebsnotwendige Anlagen und Gebäude errichtet wie, Tankstelle, Öllager, Düngerlagerflächen, Kfz-Abstellflächen und Reparaturwerkstatt.

Hierbei ist anzumerken das die zu überplanende Fläche des Flurstücks 643 mit einer neuen verdichteten Wohn- und gewerblichen Nutzung nicht von den betroffenen Gebäuden überbaut ist. Auf den Flächen befindet sich noch das Verwaltungsgebäude der LPG Kolkwitz. Schädliche Auswirkungen an die durch den Bebauungsplan geplanten Nutzungen können ausgeschlossen werden.

Die zu beplanende Fläche ist im Wesentlichen vom Siedlungsraum umschlossen. Im Norden grenzt eine Landwirtschaftsfläche an den Geltungsbereich. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Entwicklung des Standortes vermieden. Vielmehr wird eine im Innenbereich brachliegende Baufläche städtebaulich neu geordnet.

Die vorhandene Nachbarbebauung ist in den Hauptbebauungen ein- bzw. zweigeschossig. Garagen und Nebengebäude sind eingeschossig.

Die Firsthöhen der Einzelhäuser liegen in den umliegenden Wohngebäuden direkt angrenzend bei 9,00 m bis 12,00 m.

In der Nachbarschaft ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorzufinden. Die erforderlichen seitlichen Abstandflächen sind eingehalten. Die Gebäude haben zudem keine erkennbare Ausrichtung der Fluchten. Die Firstrichtungen sind unregelmäßig, orientieren sich aber überwiegend mit ihrer Traufseite zu den Straßenflächen. Eine einheitliche Dachneigung ist nicht vorhanden. Als Dachformen der Hauptgebäude sind Sattel- und Krüppelwalmdächer vorzufinden. Nebengebäude haben Pult- bzw. Flachdächer.

Die Ortslage Kolkwitz verfügt über mehrere Versorgungseinrichtung zur Deckung der Nachfrage an Waren des täglichen Bedarfs.

In der Nachbarschaft befinden sich mehrere Kindertagesstätten. Schulen sind zu Fuß bzw. mit dem ÖPNV unkompliziert erreichbar.

2.4 Erschließung

Die gesicherte Erschließung des Plangebietes ist von den öffentlichen Verkehrsflächen grundsätzlich möglich.

Die verkehrstechnische Erschließung des Mischgebietes ist im Wesentlichen über die angrenzende Erschließungsstraße (Gerhart-Hauptmann Straße) gegeben. Zur besseren Aufteilung des Gebietes wird zusätzlich eine interne Erschließungsstraße geplant, die an die Gerhart-Hauptmann Straße angebunden wird.

Alle zur Versorgung des Gebietes notwendigen Medien sind in den angrenzenden Straßen vorhanden und liegen somit unmittelbar am Plangebiet an. Für die interne, neu zu errichtende Straße werden die Medien in den Straßenbaukörper eingeplant. Ihre Dimensionierung entspricht den Anforderungen der zukünftigen Bebauung bzw. Nutzung.

2.5 Planunterlage

Es gilt der Grundsatz, dass der Plan hinreichend bestimmt lesbar sein muss. Die Planzeichnung wird auf Grund der Größe des Plangebietes im Maßstab 1:500 dargestellt. Die Planunterlage entspricht den Inhalten des Liegenschaftskatasters, alle planungsrelevanten Informationen zu Straßen, Wegen und baulichen Anlagen sind enthalten. Die verkleinerte Planzeichnung im Format A3 hat den Maßstab 1:1000.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung | Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Planungsabsicht steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung des Landes Brandenburg, sodass sich der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anpasst.

3.2 Landschaftsplanung

Einzelheiten, die sich auf Grund von Hinweisen in Landschaftsplänen oder Landschaftsprogrammen beziehen werden in der Potentialanalyse betrachtet.

3.3 Übergeordnete Fachplanungen

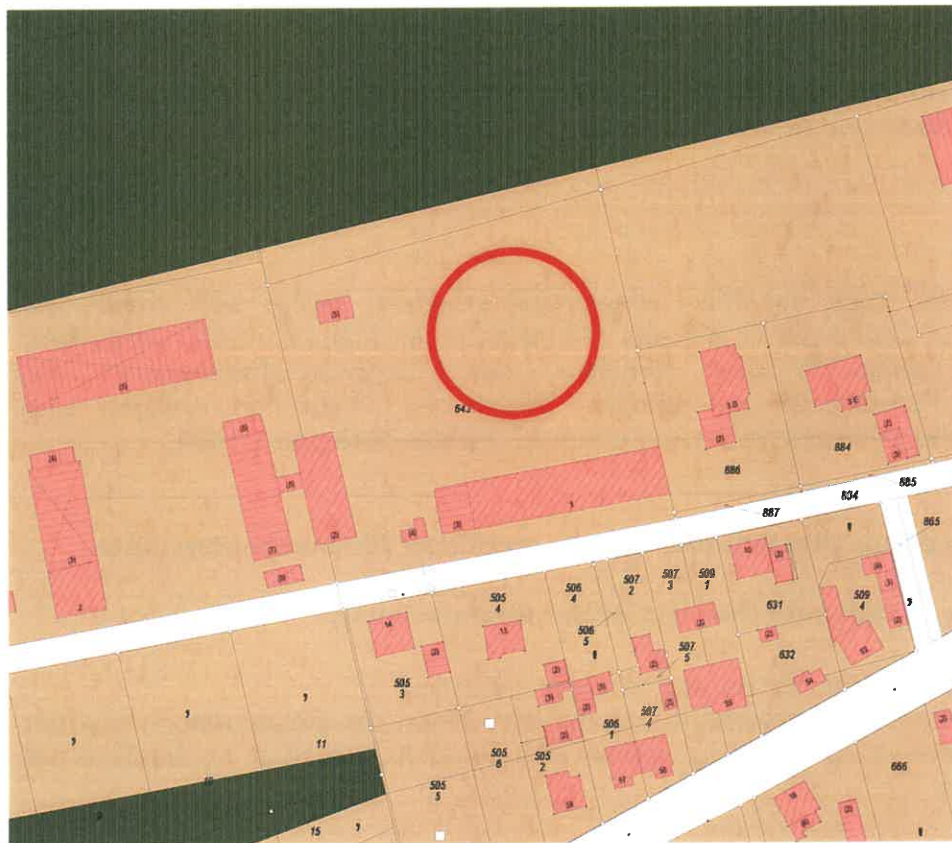
Übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

3.4 Flächennutzungsplan

Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kolkwitz stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann Straße“ Mischgebietsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden.

Das geplante Vorhaben kann aus den bisherigen Darstellungen des FNP entwickelt werden.



Auszug FNP

3.5 Bestehende und laufende Planungen der Gemeinde Kolkwitz

Weitere übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger (Land, Bund), die den Planungsbereich berühren, sind nicht bekannt.

3.6 Sonstige Satzungen und Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan sind noch keine Satzungen, Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen oder nachrichtliche Übernahmen bekannt. Im weiteren Verfahren werden, wenn notwendig, diese Erkenntnisse unter Punkt II dieser Begründung nachgereicht und eingearbeitet.

II PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

1. Entwicklung der Planungsüberlegung und informelle Planungskonzepte

1.1 Städtebauliches Konzept | Nutzungskonzept

Vom Investor ist geplant, die ehemalige landwirtschaftliche Konversionsfläche baulich zu beräumen.

Auf der Fläche des Geltungsbereichs sollen Flächen für ein MI (Mischgebiet) gem. §6 BauNVO ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich wird dabei in gleichmäßige Parzellen aufgeteilt, die in einem Bodenordnungsverfahren neu geordnet und aufgeteilt werden. Die Bebauung des Areals soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Eine gesunde Mischung mit nicht erheblich störendem Gewerbe ist angestrebt und von der Gemeinde Kolkwitz erwünscht um den Charakter des städtebaulichen Umfeldes zu erhalten. Eine Unterkellerung ist zulässig.

Die Anordnung der Baufenster ist parallel mit einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie orientiert.

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt, um ein harmonisches Einfügen in die vorhandenen Bauhöhenverhältnisse der Nachbarbebauung sowie in die Gesamtkonzeption zu gewährleisten.

Garagen und Nebengebäude sollten jedoch geschickt eingebunden bzw. eingefügt werden. Sie sind ebenfalls von der Dachvorgabe freigestellt.

Geplante Nebenanlagen oder Einrichtungen, die einer untergeordneten Nutzung dienen, müssen der Ausübung der Wohnnutzung oder Gewerbenutzung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dienlich sein.

Ein zusätzlicher Bedarf an Versorgungseinrichtungen ergibt sich aufgrund des bereits ausreichend vorhandenen Angebotes nicht.

Somit wird grundsätzlich auch dem Gebietscharakter entsprochen. Die neue Planung ordnet sich dem Landschaftsbild unter. Der Planbereich erhält eine Struktur, die sich deutlich besser in die Siedlungsstruktur einordnet und das städtebauliche Bild verbessert.

Auf den Grundstücken werden die notwendigen Stellplätze errichtet, der Straßenbereich bleibt somit parkplatzbefreit.

1.2 Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet liegt mit seiner südlichen Grenze an Straßenverkehrsflächen an und ist verkehrlich gesichert erschlossen.

Eine gesonderte Dimensionierung des Verkehrsraumes ist nicht erforderlich, es sind keine wesentlichen Störungen oder Verkehrserhöhungen in diesem Bereich zu erwarten.

Im Rahmen der Entsorgung und der Neubaumaßnahmen zu einem späteren Zeitpunkt sind über einen kurzen Zeitraum kleinere Störungen des Verkehrsflusses zu erwarten, die aber keinen großen Einfluss auf den anliegenden Straßen erwarten lassen.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann durch die vorhandene öffentliche Straße problemlos aufgenommen werden.

Zur Erschließung des inneren Bereiches des Geltungsbereiches wird eine neue Erschließungsstraße mit Knotenpunkt an der Gerhart-Hauptmann Straße mit einer Breite von 7,00 m geplant. Der Straßenkörper ist als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,25 m festgelegt. Der Straßenbereich wird mit beidseitigem Bankett und einseitiger Entwässerungsmulde ausgeführt. Im Innenbereich wird kein Wendehammer für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die Feuerwehr eingeplant, die zulässigen Wegeflächen unterhalb 300m zur öffentlichen Gerhart-Hauptmann Straße lassen dies zu. Vielmehr soll an der Gerhart-Hauptmann Straße ein zentraler Aufstellort für die Mülltonnen im öffentlichen Bereich angelegt werden. Es ist hierzu geplant einen mit Betonpflaster markierten Bereich zu schaffen an denen alle Grundstücksbesitzer zu den Leerungszeiten ihre Mülltonnen aufstellen können.

Die Straßenverkehrsflächen werden durch den Vorhabenträger errichtet und im Anschluss öffentlich gewidmet. Die geplante Verkehrsfläche orientiert sich zudem an einer städtebaulich sinnvollen Grundstücksaufteilung, sodass eine optimale Verteilung / Parzellierung der einzelnen Grundstücke erreicht wird.

Die für die innergebietliche Erschließung im Anschluss an die Gerhart-Hauptmann Straße neu zu gestaltende öffentliche Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung des Vorschriftenwerkes, wie der EAE 85/95, zu erstellen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Folgende Gliederung ist für die Hauptverkehrsfläche vorgesehen (Variante):

Str.-Kat. D V; $V_e \leq 30$ km/h

Straßenraumbreite:	7,05 m
Fahrbahnbreite:	4,25 m
Achsmaß Fahrbahn:	2,125 m
Bankett beidseitig:	0,75 m – 2,05 m
Mulde einseitig:	1,30 m

Die Randstreifen sind mit kulturfähigem Boden anzudecken und zu begrünen. Für die Sammlung des Niederschlagswassers sind begrünte Mulden vorgesehen (Versickerung).

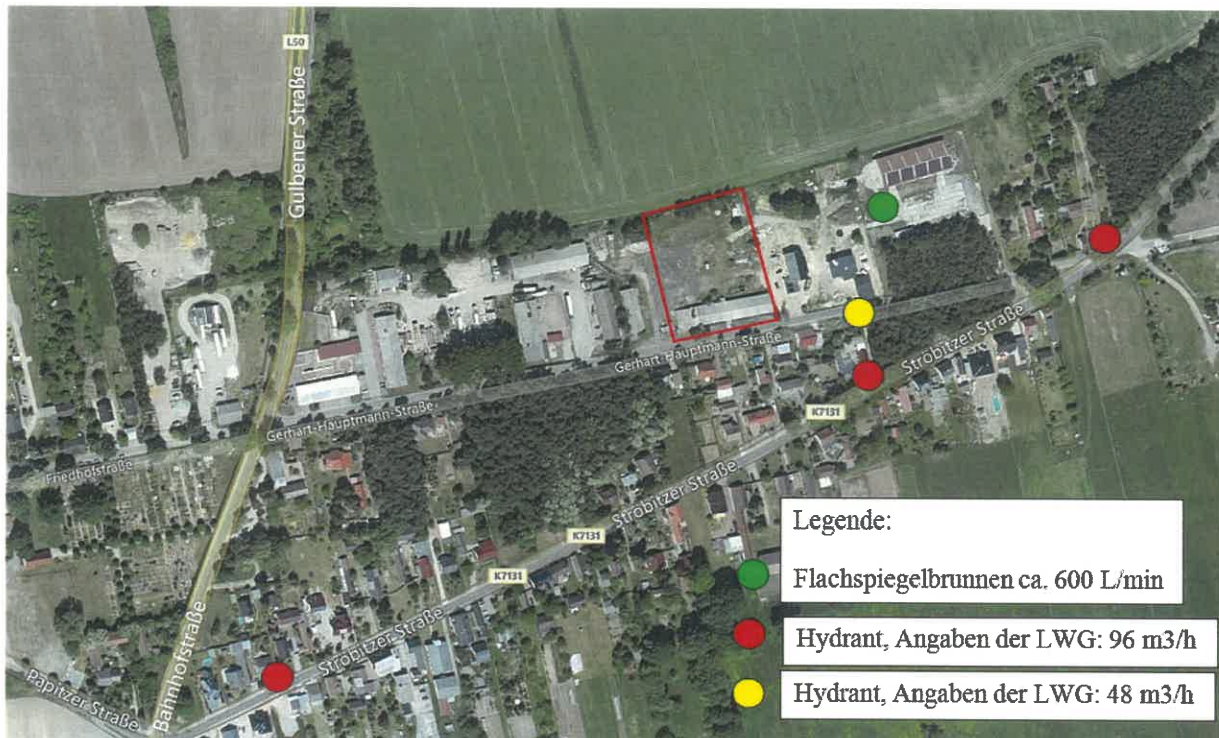
Das auf das notwendige dimensionierte Maß der Fahrflächen trägt ökologischen Ansätzen Rechnung und geht von einer gegenseitigen Rücksichtnahme aus, die bei dem seltenen Begegnungsfall von LKW/PKW entstehen kann. Der Lichtraum der Straßen ist für den genannten Begegnungsfall ausreichend dimensioniert.

Da es sich um die Neuerschließung von Baulandflächen handelt, sind Park- und Stellplätze derzeit nicht vorhanden. Flächen für private Stellplätze (Garagen/Carports) sind auf den jeweiligen Grundstücken anzuordnen. Des Weiteren können im Begegnungsfall die in der neu geplanten Straße vorhandenen Grundstücksüberfahrten als Ausweichfläche genutzt werden.

Die Verkehrsflächen sind zudem von ruhendem Verkehr freizuhalten (Rettungswege).

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung

Mit dem Sachgebiet Brandschutz (Herrn Rehnus) der Gemeinde Kolkwitz wird das Thema Erstbrandbekämpfung und Löschwasserschutz besprochen. Im Ergebnis ist es möglich eine Erstbrandbekämpfung über die vorhandenen Hydranten durchzuführen.



Laut Stellungnahme der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG vom 02.12.2015 kann für den Grundschutz in Höhe von 48,0 m³/h für die Erstbrandbekämpfung Wasser bereitgestellt werden.

Niederschlagswasserableitung

Ein Kanalnetz zur Ableitung des Niederschlagswassers besteht nicht. Das Niederschlagswasser wird großflächig ohne Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen auf den Grundstücken innerhalb der Grünflächen versickert. Das anfallende Niederschlagswasser von den Mischverkehrsflächen wird innerhalb der geplanten Mulden der Verkehrsflächen versickert. Der Nachweis der schadlosen Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren durch den Grundstücksbesitzer und Bauantragsteller über einen Versickerungsnachweis.

Hinweis:

Der Versickerungsnachweis für die den Landkreis SPN betreffenden Flächen ist der unteren Wasserbehörde mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Gas-, Energie- und Fernmeldeversorgung

Die Aussagen hierzu, wie die Lage von Leitungen, werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ermittelt und im Weiteren in die Planung eingestellt.

Straßenbeleuchtung

Die im B-Plangebiet vorgesehenen Straßen müssen DIN- und VDE- gerecht beleuchtet werden. Die Einspeisung der Straßenbeleuchtung über vorhandene Bestandsleitungen der Gemeinde Kolkwitz ist möglich.

Durch den Vorhabenträger wird die Straßenbeleuchtung realisiert und finanziert und anschließend der Gemeinde Kolkwitz kostenfrei zur weiteren Wartung übergeben.

Entsorgung des Restmülls

Für die Gewährleistung der Müllabfuhr ist die Entsorgung durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug erfüllt. Zudem sind Stellplätze für Müllbehälter (Sammelplatz an Gerhart-Hauptmann Straße) zu schaffen und gemäß § 39 Abs. 1 BbgBO mindestens 2,00 m von den Grundstücksgrenzen entfernt zu errichten.

Kontaminationsverdachtsstandorte

Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde erfolgt folgende Stellungnahme: Das beplante Grundstück ist gemäß § 30 (2) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 als Verdachtsfläche stofflich schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 (4) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 im Kataster des Landkreises Spree-Neiße vermerkt. Die Eintragung erfolgte als Technikbereich und Eigenverbrauchertankstelle der ehemaligen LPG Kolkwitz, später Agrargenossenschaft Cottbus West unter der Registriernummer 011971 1115.

Der zuständige Bearbeiter für diesen Standort hat die Situation wie folgt eingeschätzt: „Das Flurstück 643 wurde hauptsächlich als Technik- und Abstellbereich der LPG Kolkwitz benutzt. Im nordwestlichen Bereich befand sich ein Öllager, welches ca. 2002 zur Tankstelle umgerüstet wurde. Die Fläche der Eigenverbrauchertankstelle ist mit Beton und Ortbetonwanne sowie einem oberirdisch befindlichen 10.000 Liter Tank versehen. Die Tankstelle ist derzeit nicht mehr in Betrieb und der Kraftstofftank außerhalb des Gebäudes gelagert.

Das Flurstück 643 wurde im Rahmen der beiden orientierenden Untersuchungen nur im westlichen Grenzbereich zum Flurstück 520 (Flur 1) untersucht. Dabei wurde 1992 im nordwestlichen Bereich (Tankstelle) ein MKW-Schaden im Oberboden festgestellt. Im südwestlichen Bereich zeigen die Grundwasseranalysen erhöhte PAK-Gehalte, die auf eine mögliche Grundwasserunreinigung hindeuten.

Die restlichen freien Flächen des Flurstücks 643 wurden als Abstellplatz für Technik benutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein flächendeckender Eintrag von Schadstoffen erfolgte, aber lokal und eng begrenzte Verunreinigungen bzw. Restbelastungen von wassergefährdenden Stoffen (Mineralöle) nicht ausgeschlossen werden können. Hier kann es insbesondere bei den unversiegelten Flächen zu einer ungehinderten Versickerung von Schadstoffen in die ungesättigte bzw. gesättigte Bodenzone kommen.“

Aufgrund der geänderten Größe des beplanten Standortes zum Zeitpunkt des o. g. Schreibens können die Aussagen in Bezug auf den Grenzbereich zum Flurstück 520 unbeachtet bleiben. Die Aussagen zu den restlichen freien Flächen (letzter Absatz der obigen Ausführungen) behalten jedoch ihre Gültigkeit. Insofern ist ein pauschaler Ausschluss von schädlichen Verunreinigungen oder Auswirkungen hier nicht anzunehmen.

Das beplante Gebiet soll von bisher gewerblicher in sensible Nutzung umgenutzt werden. Insofern sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen und Untersuchungen auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung abzustellen und mit der zuständigen unteren Abfall-wirtschafts- und Bodenschutzbehörde, Herrn Kuhlmann, Tel. 03562/ 986 17032 abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass auf dem Flurstück 643 weitere verunreinigte Bereiche zu erwarten sind. Rasterhafte Bodenbeprobungen nach den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung, Vorsorgewerte Anhang 2, Nr. 4.1 und 4.2 zuzüglich Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW nach der LAGA- Boden) sollten durchgeführt werden. Die Untersuchungen sind erforderlich, um schädliche Bodenveränderungen oder Bodenverunreinigungen auszuschließen oder zu beseitigen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 BauGB sicherzustellen.

Sollte die Errichtung von Hauswasserbrunnen vorgesehen sein, wird vorab eine Wasseruntersuchung empfohlen. Bei Beprobungen der vorhandenen Grundwassermessstelle SPN 1369 am Standort wurden geringe Belastungen festgestellt. Hierzu kann auch Rücksprache mit dem zuständigen Bearbeiter geführt werden.

Die auf dem Grundstück gelagerten Abfälle (Betonschutt, usw.) sowie die Abfälle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu deklarieren und zu entsorgen.

Der Hinweis zur Notwendigkeit weiterer rasterhafter Bodenbeprobungen nach den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung wie in der Stellungnahme mitgeteilt wird als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen und dem Vorhabenträger übergeben.

1.3 Landschaftsplanerisches Konzept | Umweltkonzept

Die Inhalte des Landschaftsplanerischen Konzeptes | Umweltkonzept sind Bestandteil des Artenschutzfachbeitrags | Potentialanalyse und werden durch diesen untersetzt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Verfahren nach § 13 a BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Weiterführende Informationen sind den textlichen Festsetzungen der Potentialanalyse, die dieser Begründung beiliegt, oder der Zusammenfassung unter Punkt III zu entnehmen.


1.4 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gibt es keine hinreichend genauen historischen Planungsüberlegungen. Die Fläche und das auf ihnen stehende Gebäudeensemble der ehemaligen LPG Kolkwitz stehen seit längerer Zeit ohne aktive Nutzung brach. Eine Nachnutzung scheidet auch auf Grund der schlechten Bausubstanz aus.

Eine kleinteiligere Nutzung des Geltungsbereiches mit individuelleren Angeboten stellt eine landschaftlich, wie auch städtebaulich günstigere Lösung dar.

2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsschablone:

MI	II
0,6	a
	FH max. 12,00 m

1. Art der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB und §§ 6 und 12 BauNVO

1.1 Mischgebiet

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebietes MI sind die im § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführt sind, sind unzulässig.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen/Carports

Stellplätze und Garagen/Carports sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Begründung:

Mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind häufig Lärmbelästigungen verbunden, die eine ruhige Mischgebietslage nachteilig verändern können. Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen dient deshalb der weiteren Sicherstellung der örtlichen ruhigen Gebietssituation. Durch diese Festsetzungen sollen Störungen, die mit dem Zu- und Abgangsverkehr der ausgeschlossenen Nutzungen entstehen, im Sinne einer vorbeugenden Konfliktvermeidung ausgeschlossen werden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebiet MI sind auch andere, dem Wohnen zu- und untergeordnete Nutzungen, Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung erlaubt. Nebenanlagen oder Einrichtungen, die einer solchen untergeordneten Nutzung dienen, müssen der Ausübung der Wohnnutzung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO dienlich sein.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1, 3 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO

2.1 GRZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als Obergrenze festgesetzt.

2.2 Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen. Die Regelungen des § 21a Abs. 3 BauNVO kommen nicht zur Anwendung.

2.3 Höhenbezugspunkt

Der untere Höhenbezugspunkt ist mit 64,90 m über NHN für das gesamte B-Plangebiet festgesetzt.

2.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2.5 Begrenzung der Grundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Mindestmaß von 500 m² bis höchstens 2.000 m² als Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Festsetzung der Grundflächenzahl als Obergrenze (§§ 16, 19 BauNVO)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung die Steuerung der Flächenüberbauung. Sie ist maßgeblich für die zulässige Versiegelung und damit von besonderer Bedeutung für die ökologischen Auswirkungen der Planung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstückes nach erfolgter Bodenordnung (tatsächliche Parzellierung). Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Das festgesetzte maximale Maß der baulichen Nutzung beträgt für Mischgebiete bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die jeweils zulässige überbaubare Grundstücksfläche ermittelt sich aus der Formel:

$$A_{\text{Grundstück}} [m^2] \times 0,6 = A_{\text{zul. Grundstücksfläche}} [m^2]$$

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe zeichnerisch bestimmt. Im geplanten Mischgebiet ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. (siehe Nutzungsschablone)

Die absolute Höhenbegrenzung der Gebäude ist mit der Festsetzung des Höhenmaßes der Firsthöhe (WA max. 12,00 m) vorgenommen. Damit wird die Bindung für ein höhenmäßiges und harmonisches Einfügen in die Landschaft definiert.

Die maßgebende Geländehöhe wird als Bezugsmaß für die Höhenfestsetzungen für das Baufeld MI vorgegeben. Der untere Höhenbezugspunkt wird demnach mit 64,90 m über NHN festgesetzt. Bestimmt wurde dieser Punkt unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Geländehöhe.

Garagenflächen mit nicht mehr als 3,00 m Wandhöhe sind gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO ohne Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze zulässig. Die an den Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände des Carports dürfen nach Landesrecht eine Länge von 9,00 m nicht überschreiten. (siehe auch II 2.3 Bauweise)

Ausschluss der Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Entsprechend den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert zulässig.

Um zu gewährleisten, dass die Grundstücke über eine angemessen dimensionierte, ortstypische Ausstattung mit Gartenfläche verfügen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche unzulässig sind. Die Anwendung der Regelungen des § 21a Abs. 3 kommen nicht zur Anwendung.

Es ist zweckmäßig, die Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze und Wege durch Flächenbefestigungen mit einem hohen Fugenanteil gering zu halten.

Begrenzung der Grundstücksgröße

Zur Sicherstellung einer standortgerechten Bebauung ohne übermäßige Verdichtung, die dem Dorfcharakter in einem ländlichen Bereich entsprechen, werden für die Grundstücksgrößen Mindestmaße und Höchstmaße festgesetzt. Für die im MI liegenden Grundstücke wird ein Mindestmaß von 500 m² bis höchstens 2.000 m² festgesetzt.

3. Bauweise

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO

3.1 Bauweise

Für das Mischgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt:
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die Länge der Gebäude darf bemessen parallel zur Straßenbegrenzungslinie 25 m nicht überschreiten.

3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Hauptgebäude sind parallel zur Baugrenze einzuordnen und in einem rechteckigen oder abgewinkelten Grundriss zu errichten.

Begründung:

Bauweise:

Auf der Grundlage von § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wird zeichnerisch als Bauweise die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit fügen sich die neu geplanten Gebäude in die Bauweise und in die typische Bebauung der südlichen Nachbarbebauung ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die durch Baugrenzen umschlossenen Baufenster weisen zeichnerisch die Lage der für die baulichen Anlagen vorgesehenen überbaubaren Flächen aus. Die Baugrenzen bilden die maximalen äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände der Hauptgebäude.

Zur Vermeidung sehr großformatiger, ortsuntypischer Baukörper erfolgt für das Mischgebiet eine eingeschränkte offene Bauweise. Diese gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise beinhaltet, dass die in offener Bauweise zu errichtenden Baukörper eine maximale straßenseitige Gebäudelänge von 25,0 m aufweisen dürfen. In einer uneingeschränkten offenen Bauweise wären Baukörper mit einer Gesamtlänge von bis zu 50m zulässig.

Außerhalb der Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Darüber hinaus können aber Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Innerhalb der seitlichen Grenzabstände sind nach § 6 Abs. 9 BbgBO Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze und Garagen müssen, um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich in Mischgebieten nach § 12 Abs. 1 BauNVO.

Garagenflächen mit nicht mehr als 3,00 m Wandhöhe sind gemäß § 6 Abs. 10 BbgBO ohne Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze zulässig. Die an den Grundstücksgrenzen errichteten Außenwände des Carports dürfen nach Landesrecht eine Länge von 9,00 m nicht überschreiten.

Lediglich zeichnerisch wurde neben der Nutzungsschablone festgesetzt:

1. Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Begründung:

Der Bebauungsplan setzt zeichnerisch öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der privaten Grundstücke fest. Die privaten Grundstücke sind durch die Straßenbegrenzungslinie eindeutig abgegrenzt.

Der Anschluss des Plangebiets an das örtlich ausgebaute Straßennetz erfolgt über die Anbindung „Gerhart-Hauptmann Straße“.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Werbeanlagen

Festsetzung auf Grundlage: (§ 81 Abs. 1 BbgBO)

Werbeanlagen und Hinweistafeln, die auf einen im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden o. ä. hinweisen, sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig.

An der Stätte der Leistung sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht und Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht unzulässig.

Anlagen der gem. § 8 BbgBO zulässigen Außenwerbung sind nur in Verbindung mit der Außenwand im Erdgeschoss zulässig.

Begründung:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen sind hinreichend bezüglich Höhe und Größe definiert. Funktionsfremde Werbeanlagen sind im Gebiet unzulässig, da sie nicht der Zweckbestimmung des Gebietes dienen.

Negative Auswirkungen auf Mensch und Natur sind hinsichtlich des Ausschlusses von Licht, Lichtlaufanlagen sowie Laserlicht nicht zu erwarten.

Damit ist die Werbeanlage hinreichend wirksam und ordnet sich dem Charakter des Gebietes unter.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b und Abs. 6 BauGB

1. Am nördlichen Grundstücksrand sind 2 Stück Lesesteinhaufen von je 1 m³ Größe, in einem Abstand von 20 m, als Zauneidechsenhabitate anzulegen.
2. Der Abbruch des Verwaltungsgebäudes ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dieser Zeitrahmen nicht eingehalten werden, ist unmittelbar vor Abriss das Gebäude durch einen Fachkundigen zu auf Nutzung von geschützten Tierarten untersuchen.
3. Die Stieleiche (Stammumfang 119 cm) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist aus ökologischen und ästhetischen Gründen zu erhalten. Bei nicht Erhalt sind drei Stieleichen mit einem Stielumfang von 14 – 16 cm als Ersatz an geeigneten Standorten im Umfeld des Plangebietes zu pflanzen.
4. Um Brutmöglichkeiten für Freibrüter zu schaffen und die einheimische Insektenfauna zu unterstützen, sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum/Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

Die zu pflanzenden Bäume haben einen Stammumfang von 14 – 16 cm und sind der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.

Empfohlene Pflanzliste

Bäume:

Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Feld-Ahorn	Acer campestre
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Silber-Weide	Salix alba

Obstbäume :

Apfel

„Baumanns Renette“
„Boikenapfel“
„Boskoop“
„Cox Orange“
„Croncels“
„Danzinger Kantapfel“
„Goldparmäne“
„Grahams Jubiläum“
„Graue Renette“
„Gravensteiner“
„Hasenkopf“
„Jakob Lebel“
„James Grieve“
„Jonathan“
„Kaiser Wilhelm“

„Landsberger Renette“
„Ontario“
„Weißer Klarapfel“
„Zitronenapfel“

Birne

„Alexander Lucas“
„Butterbirne“
„Clapps Liebling“
„Gute Graue“
„Gute Luise“
„Williams Christ“
„Zuckerbirne“
„Pastorenbirne“

Süßkirsche

„Kassins Frühe“
„Große Schwarze Knorpelkirsche“
„Büttners Rote Knorpelkirsche“
„Burlat“
„Große Prinzessinkirsche“
„Schneiders Späte Knorpelkirsche“
„Hedelfinger Riesenkirsche“
„Teickners Schwarze Herzkirsche“

Sauerkirsche

„Köröser Weichsel“
„Ludwigs Frühe“
„Morellenfeuer“
„Rote Maikirsche“
„Schattenmorelle“

Pflaume

Hauszwetsche
„Große Grüne Reneklode“
„Anna Späth“
„Bühler Frühzwetsche“
„Kirkes Pflaume“
„Mirabelle von Nancy“
„Ontariopflaume“
„President“
„Wangenheims Frühzwetsche“

Begründung:

Jede Baumaßnahme bringt Veränderungen für Lebensräume und die darin vorkommenden Arten mit sich.

Um die Einflüsse und Auswirkungen des Eingriffs zu verringern, werden obenstehende Maßnahmen als Ausgleich festgesetzt.

Diese Maßnahmen dienen nicht nur der faunistischen Habitatsverbesserung allgemein. Es entsteht gleichzeitig eine Anpassung an die Landschaftsstruktur und auf lange Sicht eine wesentliche Aufwertung der Lebensqualität.

Die aufgeführte grünordnerische Festsetzung 1 und 3 sind von den jeweiligen Grundstücksbesitzern zu gewährleisten. Somit ergibt sich, dass der oder die nachfolgenden Grundstücksbesitzer der am nördlichen Geltungsbereich angrenzenden Fläche entweder für beide oder jeweils einen Lesesteinhaufen umsetzungspflichtig sind. Gleiches gilt für den späteren Grundstücksbesitzer in dessen Eigentumsbereich die in Festsetzung 3 aufgeführte Stieleiche liegt. Die Festsetzung 2 betrifft wiederum den Vorhabenträger welcher für die Abrissarbeiten zuständig ist. Die 4. Festsetzung soll wiederum alle späteren Grundstücksbesitzer dazu verpflichten, je nach Fläche einen Laubbaum/Hochstamm-Obstbaum anzupflanzen gemäß empfohlener Pflanzliste.

6. Hinweis

Nachstehende Hinweise wurden auf die Planzeichnung aufgebracht

Kampfmittel

„Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf verwiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.“

Bohrungen

„Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.“ (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg)

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Unter der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, ist eine Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz für eine stofflich schädliche Bodenveränderung markiert welche im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 29 (3) sowie §30 (2) Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz unter der Registriernummer: 0119711115 vermerkt ist.

Die restlichen freien Flächen des Flurstücks 643 wurden als Abstellplatz für Technik benutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass kein flächendeckender Eintrag von Schadstoffen erfolgte, aber lokal und eng begrenzte Verunreinigungen bzw. Restbelastungen von wassergefährdenden Stoffen (Mineralöle) nicht ausgeschlossen werden können. Hier kann es insbesondere bei den unversiegelten Flächen zu einer ungehinderten Versickerung von Schadstoffen in die ungesättigte bzw. gesättigte Bodenzone kommen."

Das geplante Gebiet soll von bisher gewerblicher in sensible Nutzung umgenutzt werden. Insofern sind die bodenschutzrechtlichen Anforderungen und Untersuchungen auf die planungsrechtlich zulässige Nutzung abzustellen und mit der zuständigen unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Rasterhafte Bodenbeprobungen nach den Anforderungen der Bundes-Boden-schutzverordnung, Vorsorgewerte Anhang 2, Nr. 4.1 und 4.2 zuzüglich Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW nach der LAGA- Boden) sollten durchgeführt werden.

Bodendenkmale

Im ausgewiesenen Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVB1. Teil I, S. 215) bekannt. Denkmale übriger Gattung oder deren Umgebung sind nicht betroffen. Bei Auffinden von beweglichen Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Knochen, Münzen, Tonscherben, Holzpfähle oder -bohlen ist die gesetzlich festgelegte Fundmeldepflicht nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

8. Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	6.879,70 m²
------------------------------------	-------------------------------

Planung	
Baugebietsfläche - Mischgebiet	
davon	
MI	6.270 m²
überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster)	4.128 m ²
Verkehrsfläche (B-Plan)	443 m²

III ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG | POTENTIALANALYSE

Zur Begründung des Bebauungsplanes „Gerhart-Hauptmann Straße“ muss gemäß § 13 a BauGB kein separater Umweltbericht erstellt werden. Dies bedeutet aber nicht, dass eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit generell ausgeschlossen werden kann. Gemäß den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG wurden für das betroffene Plangebiet eine Untersuchung durchgeführt, um artenschutzrechtliche Zugriffs- und Störungsverbote zu erarbeiten. Für die Begründung sei hier nur stellvertretend die Zusammenfassung angeführt. Detailliertere Informationen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag / Potentialanalyse zu entnehmen.

Fazit und Zusammenfassung

Die Vorhabenfläche zum Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann Straße“ wurde artenschutzfachlich Begutachtet, um die mit dem Bauvorhaben verbundenen Auswirkungen und Einflüsse auf die dort vorkommende Fauna bewerten und einschätzen zu können sowie zu prüfen, ob die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden. Bei dem vorhabenbezogenen Grundstück handelt es sich um ein ehemals durch einen

Landwirtschaftsbetrieb genutztes Objekt. Das vorhandene Verwaltungsgebäude ist verschlossene und nicht zugänglich.

Die Vorhabenfläche wurde auf Nachweise verschiedener Tiergruppen begutachtet bzw. ihr mögliches Vorkommen anhand der Biotope und Lebensräume eingeschätzt. Dabei wurde besonders auf geeignete bzw. potentielle Lebensräume von Kriechtieren geachtet, sowie die Säugetier- und Avifauna bewertet und mögliche Artvorkommen analysiert.

Es wurden potentielle Habitate der geschützten Zauneidechse im nördlichen Bereich der Vorhabenfläche festgestellt. Der Verdacht auf Vorkommen der Zauneidechse basiert auf geeignete Voraussetzungen für die Ansprüche dieser Art, welche sich durch genügend Freiflächen mit Magervegetation und Bauschuttablagerungen begründen lassen.

Die in der Vorwarnliste geführten Vogelarten Feld- und Haussperling werden als Nahrungsgäste bzw. Brutvögel gewertet, da sich potentielle Brutmöglichkeiten in bzw. an dem Verwaltungsgebäude finden.

Bei den Säugern ist der in der Vorwarnliste geführte Igel nachgewiesen worden. Quartiermöglichkeiten in Form von Laubrückständen und Lagermaterial sind vorhanden, so dass eine Nutzung dieser vom Igel nicht auszuschließen ist.

Die vermuteten Überflüge von Fledermäusen werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht beeinflusst.

Als Resümee kann festgestellt werden, dass sich durch die geplanten Veränderungen auf der Vorhabenfläche nur sehr geringe Beeinträchtigungen für das vorhandene Artenvorkommen ergeben.

Nach Durchführung der empfohlenen Festsetzungen für Ersatzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass mögliche Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind.

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Entwicklung des Plangebietes kann ohne nachhaltige negative Auswirkungen auf öffentliche und private Belange erfolgen. Gemäß § 1 Abs. 5 wird durch die Planung eine Aufwertung des Ortsbildes erreicht sowie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert, da dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet wird. Das Verfahren trägt ferner dazu bei, dass eine menschenwürdige Umwelt erhalten bleibt sowie natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Sämtliche Planungsleistungen werden vom Vorhabenträger finanziert und belasten den kommunalen Haushalt der Gemeinde nicht.

Erschließung

Die Kosten für die komplexe Erschließung werden vom Investor getragen und auf die Grundstückspreise umgelegt. Entsprechende Details der notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden gesondert geregelt.

Bodenordnung

Nach dem Erwerb und der Bebauungsplanung ist die Neuordnung des Bodens (Parzellierung und Teilung der öffentlichen von den privaten Flächen) und die katastermäßige Eintragung der gebildeten Grundstücke durchzuführen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanung liegen dann den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend geordnete Grundstücksverhältnisse vor.

V VERFAHREN

1. Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Im vereinfachten Verfahren wird einerseits von der Durchführung einer Umweltprüfung und andererseits von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung des Verfahrens nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren begründet sich darin, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung im innerörtlichen Siedlungsbereich handelt (§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB). Zudem beläuft sich die festgesetzte Grundfläche auf weniger als 20.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden bislang folgende Schritte durchlaufen:

- Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am **30.06.2015**.
- Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte mit Offenlage am **24.11.2015**.
- Der Beschluss zur Auslegung des Entwurfes erfolgte am **03.11.2015**
- Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom **01.12.2015 bis 04.01.2016** statt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom **24.11.2015** auf der Grundlage der Entwurfsplanung durchgeführt.
- Der Abwägungsbeschluss sowie der Satzungsbeschluss erfolgen am **15.01.2016**

VI STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zu dem hier vorliegenden Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann Straße“ wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

VII Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt gemäß Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Weitere gesetzliche Grundlagen:

- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39, S. 1)
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - (**BbgNatSchAG**) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3)
- Gesetz über Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), das zuletzt durch Artikel 93 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I, S. 1474)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Pläne und Programmen im Land Brandenburg (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I, Nr. 7, S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39, S. 1)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 Nr. 32)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I, Nr. 9, S. 215)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zu Sanierung von Altlasten, Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212)
- Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) in der Fassung vom 06.06.1997. (GVBl.I, Nr. 5, S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I, Nr. 6, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 33)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, Nr. 32)

VIII Anhang

- Potentialanalyse