

Begründung Seite 1 von 13  
Satzungsbeschluß

B-Plan Koschendorfer Str. / Leuthener Str. Kolkwitz

# **Bebauungsplan** **„ Koschendorfer Str. / Leuthener Str. „** **in Kolkwitz**

## **B e g r ü n d u n g**

Fassung **Jaunuar 2000 Satzungsbeschluß**

Verwaltung **Amtsfreie Gemeinde Kolkwitz**  
**Bauamt**  
**Berliner Straße 19**  
**03099 Kolkwitz**

Vorhabenträger **Bauherrengemeinschaft**  
**Frank Kamuf**  
**Edelgard Otte**  
**Waltraud Ramoth**  
**Herbert und Irmgard Rubin**

Auftragnehmer

Plansatzung **Bau-Ingenieurbüro**  
**Christel Schiel**  
**Schumannstraße 14**  
**03099 Kolkwitz**

Grünordnungsplan

**Dipl. Ing. Karlheinz Reiche**  
**Garten- und Landschaftsarchitekt**  
**Elisabeth-Wolf-Straße 61**  
**03042 Cottbus**

**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 Nahbereichsstufe (Kleinzentrum) eingestuft. Davon ableitend nimmt der Ort Kolkwitz für seine 16 Ortsteile vordergründig Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der Nahbereichsstufe wahr und hat als Ort mit überörtlich bedeutsamer Funktion u.a. ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für Wohnen unter der Beachtung der städtebaulichen Strukturen sicherzustellen.

Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht für den Bereich entlang der Koschendorfer Str. und der Leuthener Str. Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen vor, da entsprechend der vorhandenen Bebauung im Kreuzungsbereich beider Straße bereits ein gewisses städtebauliches Gewicht erkennbar ist und beide Straßen entsprechend ihrer Abmessungen und Ausführungen einschl. der bereits verlegten Leitungssysteme relativ gute Erschließungsvoraussetzungen bieten.

Weiterhin ist auf dem Flurstück 405 ein bereits vorhandener Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern.

Der Planungsbereich stellt einen sogenannten Außenbereich dar und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz-Hänchen“.

Die B-Planerarbeitung ist somit unter dem Gesichtspunkt, daß südlich der Koschendorfer Straße in den letzten Jahren eine erhebliche Wohnbebauung und Gewerbeansiedlung erfolgte, ein Beitrag zur Abrundung dieses Ortsbereiches Kolkwitz.

Die Fläche kann jedoch **nicht** ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes entwickelt werden.

## Anlaß

Anlaß der Einleitung des Satzungsverfahrens ist das Interesse der Gemeindeverwaltung Kolkwitz, diese Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, dem Begehren ortsansässiger Flurstückseigentümer zur Bereitstellung von Wohnbauland zu entsprechen und einen Kleinbetrieb bei der Gewerbesicherung zu unterstützen sowie für kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe in der Kombination mit Wohnen Entwicklungsflächen zu schaffen.

Folgende dringende Gründe rechtfertigen die Aufstellung des B-Planes vor der Genehmigung des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes im

**Parallelverfahren :**

1. Die geschaffenen Verkehrsflächen der Koschendorfer Str. und Leuthener Str. gebieten aus Kostengründen die beidseitige Bebauung.  
Gleiches gilt für den Anschluß an die vorhandenen Leitungssysteme.
2. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von bedarfsgerechten Wohnbauflächen kann eine der Grundaufgaben des Hauptortes Kolkwitz im Rahmen des Teilregionalplanes „Zentralörtliche Gliederung„ kurzfristig erfüllt werden..
3. Mit den planungsrechtlichen Voraussetzungen des B-Planes wird der bereits vorhandene Gewerbebestandort auf dem Flurstück 405 gesichert.
4. Durch kurzfristige Umsetzung grünordnerischer Festsetzungen wird der auf dem Flurstück 405 bereits getätigte Eingriff in den freien Landschaftsraum kompensiert.
5. Mit dem B-Plan wird ein Instrument zur städtebaulichen Abrundung des Siedlungsbereiches kurzfristig geschaffen.
6. Mit der Nutzung der vorhandenen Leitungssysteme werden die Eingriffshandlungen in die Ressource Boden stark reduziert.
7. Mit der kurzfristigen B-Planerarbeitung können Grundfragen zur Führung des Radweges Cottbus-Kolkwitz-Spreewald rechtzeitig geklärt werden.
8. Mit der Bereitschaft der privaten Flurstückseigentümer zur Vermarktung ihrer Flächen entsteht für Kolkwitz ein beachtlicher volkswirtschaftlicher Effekt. Eine Verbesserung der Auftragslage für das Bauhaupt- und Nebengewerbe ist damit gesichert.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.06.99 mit Beschluß Nr. 61/99 der Bearbeitung im Parallelverfahren zugestimmt.  
Entsprechend der am 04.05.99 erfolgten Antragstellung auf Ausgliederung des Planungsbereiches aus dem vorgenannten Landschaftsschutzgebiet wird aufgrund der Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße begründet angenommen, daß auch in einem **Parallelverfahren zum BbgNatSchG**, insbesondere § 28, die Weiterführung des Satzungsverfahrens in Übereinstimmung mit dem Landschaftsschutz stehen wird. Es wird ebenfalls begründet angenommen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des **Flächennutzungsplanes** entwickelt sein wird.  
Ziele der Planung sind:

Ziel und Zweck

- für die Errichtung von 14 Eigenheimen und für das auf dem elterlichen Flurstück 405 bereits ausgeübte Gewerbe Bauplanungsrecht zu schaffen.  
Der Bebauungsplan dient der Sicherung des dringenden Wohnbedarfs und des Gewerbeerhaltes.

**1.2 Verfahren**

Verfahren

Baurecht wird über den Bebauungsplan nach §§2 und 8 bis 10 BauGB geschaffen. Ziel ist es, nach § 33 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB vorzeitig mit der Erschließung beginnen zu können.  
Als gemeinsame Vorhabenträger fungieren die Flurstückseigentümer.  
In die Satzung werden bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen nach § 89 BgbBO sowie grünordnerische Festsetzungen nach § 7 BbgNatSchG übernommen.

Verfahrensstand

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.01.99 mit Beschluß Nr. .../99 die Aufstellung eines B-Planes festgelegt und damit das Satzungsverfahren unter der Voraussetzung eingeleitet, daß der Planungsbereich aus dem LSG entlassen wird.  
Mit Antrag vom 04.05.99 und Nachreichung der Entwurfsfassung vom 07.09./26.10.99 wurde über die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße an das Ministerium f. Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, Schutzgebiete Süd, Referat N3 § 72 der Antrag auf Ausgliederung nach § 28 BbgNatSchG aus dem LSG *Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz- Hänchen* für den Geltungsbereich des B-Planes gestellt.  
Die Gemeindevertretung hat dazu in ihrer Sitzung am 11.05.99 mit Beschluß Nr. 48/99 der Ausgliederung der gemeindeeigenen Verkehrsflächen Koschendorfer und Leuthener Str. zugestimmt.  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.06.99 mit Beschluß Nr. 61/99 den Entwurf des B-Planes einschl. Begründung und Grünordnungsplan gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 07.07.99 bis 10.08.99. Die von der Planung berührten TÖB und Nachbargemeinden haben ihre Stellungnahmen abgegeben.  
Am 07.09.99 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß 108/99 der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt. Die TÖB und die Nachbargemeinden wurden über das Abwägungsergebnis formgerecht in Kenntnis gesetzt.  
Das Ministerium f. Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 17.11.99 zum Antrag auf Ausgliederung des B-Planbereiches wie folgt entschieden:

1. Die künftigen Festsetzungen des B-Planes sowie die Gestaltung und Nutzung im Geltungsbereich dieses Planes stehen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung des LSG "*Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz- Hänchen*".
2. Ein Ausgliederungsverfahren nach § 28 Abs. 8 BbgNatSchG wird für den Geltungsbereich des B-Planes **nicht eingeleitet**.
3. Der künftige Geltungsbereich des B-Planes wird mit einer Neuausweisung des LSG „*Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz-Hänchen*“ nicht mehr Bestandteil des LSG sein wird.
4. Die Entscheidung wird mit dem Tag des Inkrafttretens des B-Planes wirksam.

Mit Beschluß Nr. 06/00 beschließt die Gemeindevertretung am 18.01.2000 die Satzung zum B-Plan.

Vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde und den Vorhabenträgern über die Planung und Durchführung der Erschließung sowie über die Finanzierung abzuschließen.

#### Plangrundlage

Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes des Vermessungsbüros unter Einarbeitung der katastermäßigen Fortschreibungen der Neueinbindung der Leuthener Str. in die Koschendorfer Straße und der damit entstandenen Neuaufnahme bzw. Neu Nummerierung von Flurstücken im Geltungsbereich des B-Planes mit Datum vom 20.04.99. In der Plandarstellung wurden auch die von Norden heranführenden Baumreihen ,diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereiches , erfaßt.

Damit ist es möglich ,das gegebene Landschaftsbild strukturell um die westlich der Leuthener Str. gelegenen Flurstücke zu führen.

### 1.3 Geltungsbereich

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke der Flur 2 :

- Bauerwartungsland im Westteil : 392-1(teilweise) und 405 (teilweise) ,  
und im Ostteil : 635 (alt 407-1) und 637 (alt 408-1) ;
- vorhandene anteilige Verkehrsflächen 452-1 (Leuthener Str.)
- und durch Fortschreibung entstandenen Verkehrsflächen :636 und 638

#### Größe

Gemäß **aktualisierter** Flächenbilanz vom 20.05.99 beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes 3,65 ha gegenüber der Planungsanzeige mit 5,5 ha..

#### Begrenzung

Der Geltungsbereich des B-Planes wird

im Norden durch die Wiesenflächen (Flurstücke 403 und 404)

und Kleingartengrundstücke (Flurstücke 407-2 ,406-1,408-2 und 409-2)

im Osten durch die Acker- und Waldfläche (Flurstück 653 (alt 409-1))

im Süden durch die Verkehrsflächen Koschendorfer Straße (Flurstück 329)

und Fortschreibungen (neue Flurstücke 638 und 636) sowie vorh. Hofstelle Koschendorfer Str.32 (Teilfläche des Flurstückes 392-1

im Westen durch die Wegefläche (Flurstück 391)

und durch die Ackerfläche (Flurstück 392-2) begrenzt.

#### Eigentums- verhältnisse

Die Flurstücke 392-1 , 405 , 635 und 637 sind in Privatbesitz.

Die Verkehrsflächen 329 und 452-1 sowie 636 und 638 sind Eigentum der Gemeinde Kolkwitz .

### 1.4 Planungsziele

#### Siedlungs- entwicklung

Gemäß 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolkwitz sind im Planungsbereich weitere straßenbegleitende Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen beidseitig der Koschendorfer Str. wie auch der Leuthener Str. vorgesehen.

Eine Nutzung der Tiefe des Flurstückes 637 durch eine rückwärtige Bebauung wird durch die Raumordnung abgelehnt.

Der Spree-Neiße Kreis hat in seiner Stellungnahme zur Planungsanzeige die Errichtung einer 3. Hofstelle auf diesem Flurstück jedoch befürwortet.

In der Überarbeitung des 2. Entwurfes FNP ist die Einfügung eines Mischgebietes für das Flurstück 405 satzungsmäßig zu berücksichtigen.

#### städtebauliche Ordnung

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Die städtebauliche Ordnung ,die Erschließung und insbesondere die Umweltvorsorge können nur über eine Bauleitplanung (Bebauungsplan mit Grünordnungsplan) gesichert werden.

**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 die wesentlichen Erweiterungen nach Norden und Westen. In jüngerer Zeit sind umfangreiche Eigenheimsiedlungen und Gewerbebestände in den Randbereichen entstanden, so u.a. auch östlich (Gewerbegebiet <i>Hänchener Str.</i> ) und südlich der Koschendorfer Str. (Eigenheime und Gewerbeeinzelstandorte). Dabei ist eine relativ lockere Struktur der ehemaligen Ortslage mit größeren Freiflächen, bestehend aus Acker-, Wiesen- und auch Waldflächen erhalten geblieben. Für den Planungsbereich sind diese Aussagen bestimmend.
Landschaft	Das landschaftliche Umfeld wird durch die flache Niederung des Vorspreewalds geprägt. Der Planungsbereich befindet sich an der Südseite der Priorgraben-Niederung mit ihren zahlreichen Wassergräben und großflächigen Wiesen mit moorigem bis torfhaltigem Untergrund. Der Planungsbereich selbst grenzt südlich an die Erhebung des Stadtförstes am Klinikum (Teil des Niederlausitzer Grenzwalles) und wurde infolge des teilweise sandigen bis humusigen Untergrundes landwirtschaftlich genutzt.
Erschließung	Der Ortsteil Kolkwitz ist mit der Stadt Cottbus und dem Umland durch 2 Bahnstrecken und diverse Buslinien sehr gut verbunden. Über die Landesstraße L 50 und Bundesstraße B 115 ist auch die Autobahn A 15 über die Anschlussstellen Cottbus-Südwest und Vetschau sehr gut erreichbar. Durch das Plangebiet führt eine Bus-Stadtlinie des ÖPNV Cottbus/Spree-Neiße Kreis. Die Entfernung zum DB-Haltepunkt Kolkwitz-Süd beträgt ca. 1 km. Auf der Ostseite der Koschendorfer Straße ist in Richtung Ortsmitte ab dem Grundstück Nr. 53 ein Geh- und Radweg bis zur Feldstr. für beide Fahrtrichtungen angelegt.
technische Ver- und Entsorgung	Kolkwitz ist mit Ausnahme einer zentralen Schmutzwasserkanalisation versorgungstechnisch gut ausgestattet. Entsprechend der Abwasserkonzeption Kolkwitz ist in Abhängigkeit der Zuführung von Fördermitteln der schrittweise Aufbau des Abwassernetzes geplant. In der Koschendorfer Straße liegt bereits ein Schmutzwassersammler DN 200 mit direkten Anschlüssen für die Koschendorfer Straße 48-54 und für die Entsorgung der Eigenheime und Gewerbebestände südlich des Planungsbereiches (Koschendorfer Straße Nr. 36-41) mit Anschluß an das Gewerbegebiet Hänchener Straße. Beim Bau des Sammlers wurden jedoch keine Anschlüsse für den Planungsbereich z.B. Flurstück 392-1 Ramoth mit verlegt. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird bereits an der Anbindung des Gewerbegebietes Hänchener Str. an den Hauptsammler Cottbuser Str./Hänchener Str. gearbeitet. Leistungsfähige Vorfluter sind im Planungsbereich direkt nicht vorhanden, jedoch am östlichen Rand führt die RW-Leitung vom Gewerbegebiet über das Flurstück 653 zum Lappainz-Graben. Lt. Leitungsauskunft der LWG liegen in Koschendorfer Straße TW-Leitungen der Abmessungen 63 mm und 90 mm, die eine Grundversorgung der geplanten 14 Hofstellen erwarten lassen. In die Leuthener Straße führt jedoch nur eine Hausanschlußleitung für die Wohnhäuser der Flurstücke 392-1 und 405. Die Leitungsauskunft der SpreeGas GmbH weist in der Koschendorfer Straße eine Gasmitteldruckleitung der Abmessung 90 mm aus. An diese Leitung sind bereits die Grundstücke Koschendorfer Str. 48, 50+51, 52, 53 sowie Grundstücke in der Koschendorfer Straße 32, 36-41 angeschlossen.

Im Planungsbereich bestehen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Im alten Kreuzungsbereich der Koschendorfer Str. / Leuthener Str. steht ein 0,4 KV-Verteilerschrank der ESSAG für die Versorgung der Leuthener Str.. Die Versorgung des Grundstückes Leuthener Str. 2 erfolgt über eine Freileitung. Alle anderen Grundstücke sind bereits über Erdkabel angeschlossen. In der Nähe des Planungsbereiches stehen Trafostationen der ESSAG.

materielle Versorgung	Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen sind im Ortsteil Kolkwitz 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 .
bestehende und laufende Planungen	Der FNP und der Landschaftsplan sind als abgestimmte Entwürfe vorhanden bzw. befinden sich in der Genehmigungsphase.

## 2.2 Örtliche Bedingungen

verkehrliche Erschließung	Der Planungsbereich liegt im Verkehrsbereich der beiden gut ausgebauten Straßen . Die Einbindung der Leuthener Straße in die Koschendorfer Straße erfolgte 1996 nach geltenden Straßenbau-Vorschriften .Die katastermäßige Fortschreibung wurde im April 99 abgeschlossen. Der Straßenkörper der Koschendorfer Str./Leuthener Str. ist in der Nutzungsart Verkehrsfläche durch die neuen Flurstücke 636 und 638 erweitert worden. Das Flurstück 405 hat 2 befestigte Zufahrten. Weitere befestigte Zufahrten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
Stadttechnik	Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurden die Anschlußmöglichkeiten an die vorhandenen Netze Schmutzwasser, Trinkwasser, Erdgas, Elektro und TELEKOM geprüft . Die Erdgasversorgung für die an der Koschendorfer Str. gelegenen Baugrundstücke ist direkt möglich. Für die Baugrundstücke der Leuthener Str. ist eine Versorgung über eine Stichleitung ,abgehend von der Koschendorfer Str. und eingeordnet im Leitungstreifen, möglich. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Anlagen erforderlich.
Relief/Boden/Grundwasser	Das Plangebiet ist auf der Nordostseite ganz schwach in Richtung Norden geneigt. Die Höhendifferenz auf den Flurstücken 635 und 637 beträgt auf 170 m ca. 1,5 m .Die Leuthener Str. wie auch die Koschendorfer Str. liegen mit den Straßenbaukörpern 0,3 m bis 0,8 m über dem Gelände . Die Höhen sind im amtlichen Lageplan mit 69.3 m NHN bis 65.8 m NHN (Höhensystem DHHN 92) angegeben. Innerhalb des Plangebietes wurden noch keine Bohrungen durchgeführt ,so dass die weiteren Bodenangaben in der Analogie der bereits ausgeführten RW- und AW-Sammler in der Koschendorfer Str. erfolgen Der Baugrund ist auf der Nordostseite der Koschendorfer Str. unter einer Mutterbodenschicht von 0,45 m Dicke bis 1,95m feinsandig bis schluffig .Darunter befinden sich : Schluff ,feinsandige bis lehmige Schichten bis 2,75 m Tiefe und Feinsand bis 3,45 m .In westlicher Richtung befinden sich keine bindigen Bodenfraktionen. Feinsand ist unter der Mutterbodenschicht bis 3,9 m Tiefe anzutreffen;darunter befinden sich Mittel- und Grobsande.Nach Norden nehmen schluffartige Einsprengungen zu ,wobei auf dem Flurstück 405 Torfeinlagerungen bis 1 m Mächtigkeit anzutreffen sind. Entlang der Koschendorfer Str. wurden GW-Stände von 2,7 m bzw. 3,45 m Tiefe erbohrt. In diesem Bereich liegt nach Aussage des Flurstückseigentümers 637 eine gute Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser vor.Mit dem nach Norden abfallenden Gelände liegt die Grundwassergleiche zwischen 1,2 bis 1,6 ,so dass die Versickerungsfähigkeit abnimmt.

Im Übergangsbereich des Flurstückes 405 zum freien Landschaftsraum steht das GW bei ca. 0,8 m an . In den niederschlagsreichen Monaten ist hier mit einem oberflächennahen Grundwasserstand zu rechnen.

**Die Aussagen zum Baugrund und zum Grundwasserstand dienen nur der allgemeinen Information !**

**Für die einzelnen Baumaßnahmen wird die Untersuchung des Baugrundes und Einholung der GW-Gleichen im Rahmen einer hydrologischen Bewertung dringend empfohlen !**

**Bis auf das Flurstück 405 wird von einer Versickerungsfähigkeit der Bodens ausgegangen,so dass eine zentrale RW-Ableitung entfällt.**

Fauna/Flora	Die Fauna unterliegt im Planungsbereich einer starken anthropogenen Beeinflussung infolge landwirtschaftlicher Nutzung und Verkehrstätigkeit. Der Artenreichtum ist gering.Eine Zunahme ist zum östlich gelegenen Wald und zur Wiesenlandschaft erkennbar. Im Planungsbereich sind keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope. Im Planungsbereich sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nur wenige Laubbäume (Eiche,Birke,Weide) und an der Leuthener Str. Obstbäume vorhanden . Die Landschaft prägende Baumreihen sind nördlich des Planungsbereiches zu finden .
baulicher Bestand	Im Geltungsbereich des B-Planes ist die Bebauung des Flurstückes 405 durch Stallungen landwirtschaftlich geprägt. Die Flurstücke 635 und 637 und die nördliche Teilfläche des Flurstückes 392-1 sind unbebaut.
Altlasten	Eine Belastung des Geltungsbereiches ist nicht bekannt. .
Kampfmittelbelastung	Der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg hat in seiner Stellungnahme eingeschätzt,dass der Planungsbereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.Zu den einzelnen Bauvorhaben sind Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.
Ortsbild	Die vorhandene Bebauung hat insgesamt Siedlungscharakter. Die Wohnhäuser haben in der Regel Satteldächer mit Dachneigungen von 38°-45° mit ausgebautem Dachgeschoß und nach landesüblicher Vollgeschoßberechnung meist 1 Vollgeschoß. Ausnahmen bilden hierzu das Doppelhaus Koschendorfer Str.50/51 mit Walmdach und Leuthener Str. 2 mit Dachgauben. Die Anordnung der Wohnhäuser ist meist straßenbegleitend mit überwiegender Traufstellung. Die Bebauung in der Leuthener Str. hat landwirtschaftliche Prägung. Eine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung ,auch im Sinne der Nebenerwerbstätigkeit,erfolgt jedoch nicht mehr. Die neue Bebauung in der Koschendorfer Str. 36-41 entspricht einem Mischgebiet .
Denkmale / Bodendenkmale	Im FNP-Entwurf sind keine Bodendenkmale eingetragen. Durch das Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte werden gegen die vorliegende Planung keine Bedenken geäußert .Da aber aufgrund der topographischen Situation mit Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist ,sind Die Festlegungen des BbgDSchG zu beachten (unter Hinweise Pkt. 6 sind die Verhaltensvorgaben bei der Entdeckung von Bodendenkmalen infolge Erdarbeiten aufgeführt).
Immissionen	Der Geltungsbereich der Satzung wird weder durch Lärm noch durch Geruchsimmissionen oder Erschütterungen belastet.

### **3. Städtebauliches Leitbild**

#### **3. 1 Erschließung**

Verkehrsanlage Das Plangebiet wird durch die Koschendorfer Str. und Leuthener Str. erschlossen. Alle an beiden Straßen gelegenen und geplanten Hofstellen haben bzw. erhalten einen direkten Anschluß an die Verkehrsanlage.

Für die 3 Hofstellen auf dem Flurstück 637 wird eine Verkehrsfläche mit Breite von 4 m an die Koschendorfer Str. angeschlossen. Diese Verkehrsfläche wird ohne Wendeanlage für Kommunaltechnik aufgrund der anstehenden Grundstücksbreiten geplant. Ein Befahren mit Spezialfahrzeugen der Abfallentsorgung erfolgt somit nicht.

Durch die Anwohner sind am Tage der Entsorgung die Abfall- bzw. Wertstoffbehälter an einer für das Müllfahrzeug ungehindert erreichbaren zentralen Stelle in der Koschendorfer Str. bereitzustellen.

Durch die Gemeinde ist zu entscheiden, ob diese Verkehrsfläche Bestandteil der Koschendorfer Str. und somit öffentlich gewidmet oder als Privatweg genutzt werden soll.

Für die im Norden der Flurstücke 635 und 637 konzipierten Nutzungen: multifunktionale Grünfläche und Kleinfeld-Sportanlage, in der Planzeichnung als Maßnahmefläche MF 2 gekennzeichnet, ist eine Zufahrt von der Leuthener Straße erforderlich.

Entsprechend der Rücksprachen beim Bau-Planungsamt und bei der Straßenverkehrsbehörde des Spree-Neiße Kreises sind grundsätzliche Entscheidungen zur Anlage eines kombinierten Geh- und Radweges im Plangebiet im Rahmen des Gesamtkonzeptes *Radwegesystem Spree-Neiße Kreis* spätestens bei der Ausführungsplanung notwendig.

In der Planzeichnung wird für diesen kombinierten Weg einseitig auf den Flurstücken 635 und 637 eine durchschnittliche Grundbreite von 3 m und an der Koschendorfer Str. mit 4 m als Bestandteil der Verkehrsfläche straßenbegleitend festgesetzt.

ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den Grundstücken selbst abgedeckt.

stadttechnische  
Erschließung

Die Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

Insbesondere ist der Anschluß der 14 neuen Hofstellen und des bereits vorhandenen Wohnhauses auf dem Flurstück 405 an die vorhandene Sammelkanalisation in der Koschendorfer Str. im TÖB-Verfahren zu prüfen.

Das Regenwasser wird auf den Flurstücken/Grundstücken gehalten bzw. verwertet.

Die spätere Straßenflächenentwässerung ist wesentlich abhängig von der Entscheidung zum Bau des Geh- und Radweges an der Koschendorfer Str. und Leuthener Str. Auch hier ist grundsätzlich das Höhenniveau zu prüfen.

### 3.2 Nutzungen

bauliche Nutzung

Die Bebauung erfolgt im wesentlichen entsprechend der Vorgaben des FNP-Entwurfes und des Landschaftsplanes straßenbegleitend.

Die Baugrundstücke dienen vorwiegend der Wohnbebauung.

Entsprechend der Lage im LSG ist die bauliche Nutzung in der Tiefe insbesondere auf den Baugrundstücken des Flurstückes 392-1 begrenzt und mit 45 m gemessen von der Straßeneinfahrt festgesetzt. So ist auch die anteilige gewerbliche Nutzung des Flurstückes 405 in der Art und in der Flächennutzung in Übereinstimmung mit den naturschutzlichen Belangen festgesetzt – hier sind keine festen Hochbauten mit Ausnahme der geplanten Hofstelle an der Nordseite dieses Flurstückes zulässig. Der Planungsbereich stellt aufgrund der geplanten Wohnbebauung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches Koschendorfer Str. dar.

Land- und Forst-  
Wirtschaft

Im Planungsbereich sind keine Waldflächen vorhanden.

Durch die geplante Nutzungsumwidmung werden Landwirtschaftsflächen dauerhaft entzogen. Wirtschaftliche Erschwernisse, daraus resultierende Verluste oder Forderungen nach Ausgleich bzw. Entschädigung entstehen den Bodeneigentümern bzw. Nutzungsberechtigten nicht, da sie selbst Vorhabenträger sind und die Abgabe von Flächen im Durchführungs- und Erschließungsvertrag mit der Gemeinde Kolkwitz geregelt sind. An der Leuthener Str. stehen beidseitig vereinzelt Obstbäume und im nordwestlichen Bereich straßenbegleitend Birken.

Der Erhalt und entsprechende Neupflanzungen werden im GOP ausgewiesen.

Durch die Anlage von bebauten Flächen erfolgt ein Entzug von Acker- und Wiesenflächen. Eingriff und Ausgleich werden im GOP dargestellt.

Auf dem nördlich gelegenen Flächenteil des Flurstückes 637 wird als Maßnahmefläche MF 3 die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt.

Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungszwecke ist weiterhin gewährleistet. Beim Bau des Radweges im Planungsbereich wird diese Zugänglichkeit noch unterstützt. Der Zugang zu den nördlich gelegenen Wiesen und zum Stadtwald ist ungestört.

Auf den späteren Baugrundstücken sind außerhalb der Baufenster aufgrund der Flächengrößen genügend große Bereiche zur Entfaltung menschlicher Aktivitäten gegeben. Im GOP wie auch im B-Plan werden hierzu die Anlage von zum Baugrundstück gehörenden Nutzgärten bzw. als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die künftigen Grundstücksgrößen ermöglichen das Spielen kleiner Kinder. Für die größeren Kinder ist im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 637 zur allgemeinen Nutzung eine Kleinfeld-Sportanlage in den Abmessungen 20 m x 40 m festgesetzt.

Nutzungsbeschränkungen sind z.Zt. nicht erkennbar. Zu beachten sind jedoch die Hinweise zu Bodendenkmalen und zu Kampfmittelbelastungen gem. Pkt. 6.

### 3.3 Ortsbild

#### Gestaltung

Der vorhandene Siedlungsbereich wird wie folgt abgerundet :

- Die bebaubaren Flächen werden in 3 Bereiche gegliedert.
- Das westlich der Leuthener Str. gelegene Flurstück 405 wird mit der Nutzungsart **Mischgebiet MI** vorgegeben.

Auf diesem Flurstück wird neben der Gewerbesicherung, diese angelegt in begrenzter Grundstückstiefe, straßenbegleitend eine Wohnbaustelle geplant. Damit ist ein für die angrenzende Wiesenlandschaft verträglicher Übergang gesichert. Für die vorhandene Hofstelle werden aufgrund der B-Planmethodik ebenfalls Baugrenzen vorgegeben.

- Der unbebaute Teil des Flurstückes 392-1 wird in der Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet WA 1** festgesetzt. In diesem WA können aufgrund der beachtlichen Straßenfrontlänge bis zu 4 Hofstellen errichtet werden.

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ist dem Umfeld angepaßt.

Als hintere Baugrenze für Haupt- und Nebengebäude wird die hintere Gebäudeflucht der bereits vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück selbst und auf dem Flurstück 405 gewählt. Die straßenbegleitende Anordnung der Bebauung bleibt somit erhalten. Zur Erhaltung des Landschaftsbildes werden auf der Nordseite und auf der Westseite des Flurstückes 405 sowie Westseite des Flurstückes 392-1 Abpflanzungen festgesetzt.

- Das **allgemeine Wohngebiet WA 2** wird durch das Flurstück 635 und durch die südliche Teilfläche des Flurstückes 637 gebildet. Gegenüber dem WA 1 werden die Gebäudehöhen entsprechend dem Einfügegebot niedriger gehalten.

Die Anzahl der zu errichtenden Wohnhäuser ist gemäß Stellungnahmen zur Planungsanzeige vorgegeben.

Mögliche Parzellierungen der Flurstücke sind als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt.

Die Baufenster geben die Einordnung der Haupt- und Nebengebäude vor.

- Garagen und Stellplätze können gemäß planungsrechtlicher Festsetzung auch außerhalb der Baufenster errichtet werden.
- Dachformen, -neigungen und -gestaltung sind in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen vorgegeben.
- Traufhöhen und OK Gebäude als wesentliche Gebäudeabmessungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind in den Nutzungsschablonen vorgegeben.
- Trauf- und Giebelstellung der Hauptgebäude können frei zu den beiden Straßen gewählt werden.
- Eine Anpassung an das nähere Umfeld ist gewährleistet.

### 3.4 Umwelt- und Naturschutz

Zur Ermittlung des Eingriffs und der Ausgleichsdarstellungen wurde der Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt.

## 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

### 4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Der Geltungsbereich des B-Planes ist bis auf die westliche Begrenzung auf dem Flurstück 405 ,auf die südliche Abgrenzung zur Hofstelle auf dem Flurstück 392-1 und die nördliche Abgrenzung der Verkehrsfläche Leuthener Str. (Flurstück 452-1) identisch mit den vorhandenen Flurstücksgrenzen.

Die vorderen und hinteren Baugrenzen ,gesehen von der Straßenbegrenzungslinie ,werden für die B-Planbebauung vorgegeben.

Die Tiefe der Baufenster ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung der einzelnen Bauvorhaben.

Die Straßenbegrenzungslinie, als Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Wohngrundstücken, trennt die öffentlichen von den privaten Flächen.

Bei Entscheidung zu einem Geh- und Radweg ist dann diese Abgrenzung als Bestandteil der Verkehrsfläche örtlich maßgeblich.

Bis ist auf die 3 Hofstellen auf dem Flurstück 637 haben alle anderen Hofstellen eigene direkte Zufahrten zur Leuthener Str. bzw. Koschendorfer Str..

Die Einfahrten, Einfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind in der Planzeichnung vorgegeben. Der ostseitige Übergangsbereich der Leuthener Str. in die Koschendorfer Str. ist weitestgehend von Einfahrten freizuhalten.

Befestigte Zufahrten sind über die öffentliche Grünfläche ÖG 1 zulässig.

Die öffentliche Grünfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 635 mit Mehrzwecknutzung und der Vegetationsstreifen , mit ÖG 1 in der Planzeichnung dargestellt , zum Verdichten der Alleebäume an der Westseite der Leuthener Str. werden ausgewiesen. Vor dem Wohngebäude Leuthener Str. 2 und im Bereich des Sichtsdreiecks der Straßenzufahrt werden gemäß Abwägungsbeschluß keine Alleebäume gepflanzt.

Gesonderte Rechte entstehen :

- Bei privatrechtlicher Widmung der Zuwegung zu den 3 Hofstellen des Flurstückes 635 für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
- Für Geh- und Fahrrechte auf dem nördlichen Teil des Flurstückes 635 zugunsten des Flurstückes 637 – nördliche Teilfläche.

Im Bereich der Einbindung der Leuthener Straße in die Koschendorfer Straße sind die Sichtdreiecksabmessungen (Anfahrtsichtweiten) für die Vorfahrtsstraße gemäß der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten (beide Straßen 50 Km/h) aufgrund der Baufensterfestsetzung garantiert .Die geforderte Dreieckshöhe von 10 m in der Koschendorfer Str. wird gewährleistet .

Auf eine gesonderte Darstellung wird in der Planzeichnung verzichtet.

Die Vorgabe der zulässigen Zaunhöhen erfolgt in den Festsetzungen zu den Einfriedungen.

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen sind im GOP dargestellt und im Planteil D grünordnerisch festgesetzt.

Der Erhalt einzelner Bäume ist ebenfalls im GOP dargestellt und im Planteil D grünordnerisch festgesetzt.

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ( Flurstück 405) ist eine Regenwasser-rückhaltebecken ohne Grundwassereinspannung als Ersatz für Baumpflanzungen festge-setzt. Dem Vorhabenträger ;Herrn Frank Kamuf ,ist es gemäß Abwägungsbeschluß freigestellt ,nach Vorlage der Genehmigung zum B-Plan in einem gesonderten Planfest-stellungsverfahren einen Teich mit einer Wassertiefe von 1,5 m bei einem durchschnittlichen Grundwasserstand von 1 m entsprechend dem BbgWG und in Übereinstimmung mit der Nr. 67.1.4 der VV BbgBO zu beantragen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wäre somit nicht erkennbar.

Begründung S.11 von 13  
Satzungsbeschluß

B-Plan Koschendorfer-/Leuthener Straße Kolkwitz

#### 4.2 Textliche Festsetzungen

Nutzungsarten	<p><u>Flurstück 405</u> : Die Art der Nutzung wird als Mischgebiet <b>MI</b> nach § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt Im Mischgebiet ist die Errichtung eines weiteren Wohnhauses zulässig.</p> <p>Die gewerbliche Nutzung darf nur zum Abstellen von Baumaschinen, Fahrzeugen und Container sowie zur befristeten und mengenbegrenzten Zwischenlagerung von Schüttgütern erfolgen.</p> <p><u>Flurstück 392-1 (Teilfläche)</u> : Die Art der Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet <b>WA 1</b> nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt . Die Bebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO : Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen</p> <p><u>Flurstücke 635 + 637 (Teilfläche)</u> : Die Art der Nutzung wird hier als allgemeines Wohngebiet <b>WA 2</b> nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Bebauung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO : Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen</p>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind entsprechend der Art der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO geregelt und festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse ist im Interesse des Erhalts des Siedlungscharakters auf <b>II</b> begrenzt. Die Definition Vollgeschosß ist nach Landesrecht geregelt . Die festgesetzten Höhen : Traufhöhe mit 4,5 m bzw. 4,8 m OK Gebäude mit 9,7 m und 10 m gestatten die großzügige Gestaltung der Dachgeschosßausbauten und entsprechen auch den vorhandenen Gebäudeabmessungen bzw. dem Einfügegebot . Die im <b>WA 1</b> gegenüber dem <b>WA 2</b> größeren Höhen entsprechen dem vorhandenen Baukörper auf dem Flurstück 405.</p>
maßgebliches Grundstück	<p>Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gilt die tatsächliche Fläche des Grundstückes.</p>
Bauweise	<p>Es sind entsprechend der Baufeldvorgaben nur Einzel- und Doppelhäuser und eine offene Bauweise zulässig. Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hausgruppen zugelassen . Mit diesen Festsetzungen wird dem Einfügegebot zur umgebenden Bebauung entsprochen.</p>
Stellplätze	<p>Die notwendigen Stellplätze ,die sich aus der Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben ,sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.</p>
Nebenanlagen	<p>Der stadttechnischen Versorgung dienende Nebenanlagen können im Ausnahmefall im Geltungsbereich zugelassen werden ,wenn eine andere Einordnung zu nicht vertretbaren Kosten führen würde.</p>

#### 4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Werbeanlagen	<p>Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Suggestiv-,Erinnerungs- und sonstige Werbeanlagen im Geltungsbereich nicht zulässig. Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück eines Gewerbetreibenden sind dagegen zulässig.</p>
Freiflächen	<p>Die Vorgärten,als Flächen zwischen der straßenseitigen Grundstücksbegrenzungslinie und der Bebauung ,dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden.</p>
Einfriedungen	<p>Im Interesse des Ortsbildes sind die Grundstücke zu den beiden Straßen mit einfachen Mitteln einzufrieden.Im Ausnahmefall ist aus Gründen der Sicherheit eine Höhe bis 1,6 m zulässig.</p>

Um Behinderungen des Verkehrs zu vermeiden, sind die Tore zu den Grundstückszufahrten mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

- Gebäudegestaltung** Es ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu orientieren.  
Die Hauptgebäude sind in ihrer Gestaltung dem vorhandenem Bestand anzupassen. Bei der Dachgestaltung ist das symmetrische Steildach mit Dachneigungen von 28° bis 45° als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdach zu planen. Mansarddächer sind **nicht** zulässig. Für Nebengebäude sind Pult- oder Flachdächer zulässig.  
Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sowie Farbgebung und Material der Eindeckung sind im Interesse des Erscheinungsbildes festgesetzt.
- Fassaden** Auch für die Fassaden wird eine angemessene Gestaltung in gebrochenen Farben und aus vorwiegend traditionellen Materialien festgesetzt.
- Nachrichtliche Übernahme** Die Entscheidung des Ministeriums f. Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung Potsdam zum Antrag auf Ausgliederung wird als Festsetzung B. 4.1 geführt.  
Ein Ausgliederungsverfahren nach § 28 Abs. 8 BbgNatSchG ist nicht erforderlich, da die Festsetzungen nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung des LSG stehen.  
Die Entscheidung wird dem Tag des Inkrafttretens des B-Planes wirksam.  
Der Geltungsbereich des B-Planes wird bei einer Neuausweisung des LSG „Wiesen- und Teichlandschaft nicht mehr Bestandteil des LSG sein.

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

- Flächenversiegelung** Durch Beachtung nachstehender Festsetzungen:
- Einsatzverbot von Beton und Schwarzdecke bei Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken
  - Einsatz Rasengittersteinen und Ökopflaster für Stellplätze und Garagenzufahrten
  - Herstellung der Straßen und befahrbaren Flächen mit Betonverbundsteinen
  - Zulässigkeit von kleinformatischen Platten oder Pflaster für Gehwege, Hauszugänge und Terrassen ist die Versiegelung des Bodens zu minimieren.
- Erhalt von Bäumen** Der Erhalt von Bäumen ist gem. Planzeichenverordnung dargestellt.
- Pflanzbindungen/  
Pflanzgebote** Die Pflanzbindungen in Art, Menge und Qualität zum Pflanzen der Bäume, Gehölze und Sträucher sind für den öffentlichen Bereich im GOP vorgegeben und im Planteil D des B-Planes festgesetzt.  
Pflanzgebote für die späteren privaten Grundstücke zur Kompensation der Eingriffshandlungen beziehen sich auf die bebaubare Grundstücksfläche und sind im Planteil D des B-Planes festgesetzt.

#### **4.5 Ausnahmen und Befreiungen**

- Bedingungen** Befreiungen sollen zugelassen werden, wenn unbeabsichtigte Härten entstehen und das Wohl der Allgemeinheit nach Abwägung mit den Belangen des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes, der Natur sowie der Nachbarn eine Abweichung gerechtfertigt oder wenn unvermutet außergewöhnliche städtebauliche Einzellösungen verhindert werden.  
Ausnahmen sind nach den Maßen der Satzung möglich.  
In jedem Fall muß jedoch der Charakter des Baugebietes gewahrt bleiben.  
Die aufgezeigten Möglichkeiten der Kompensation sollen genutzt werden.

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

#### **5.1 Bodenordnung**

- Eigentumsverhältnisse** Der spätere Verkauf der Baugrundstücke an Bauwillige erfolgt durch die Flurstückseigentümer in eigener Verantwortung. Es sind keine Umliegungen (Neuordnungen) im Sinne § 45 BauGB erforderlich.  
Zur Anlage von Leitungstreifen und ggf. Geh- und Radweg übertragen die Grundstückseigentümer entsprechende Flächenanteile an die Gemeinde Kolkwitz im Rahmen des Durchführungs- und Erschließungsvertrages kostenlos.

Begründung S. 13 von 13  
Satzungsbeschluß

B-Plan Koschendorfer-/Leuthener Straße Kolkwitz

Grunderwerb Die Gemeinde erwirbt durch Kauf die Flächenanteile der Flurstücke 635 und 637 zur Anlage der multifunktionalen Flächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches.

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

Durchführungs- und Erschließungsvertrag Die 4 Flurstückseigentümer als gemeinsamer Vorhabenträger oder deren Rechtsnachfolger schließen mit der Gemeinde Kolkwitz einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Planung und Durchführung der Erschließung sowie über die Finanzierung vor Erlangen der Rechtskraft des B-Planes.

### **5.3 Kampfmittelbelastung**

Informationspflichten Die Möglichkeit der insgesamt oder teilweisen Kampfmittelbelastung wird als Hinweis in der Planzeichnung und als Anlage zur Begründung ausgewiesen. Die Vorhabenträger sind für die Weitergabe dieser Information an ihre Bauwilligen verantwortlich.

### **5.4 Baugrunderkundung**

Einholung von Nachweisen Für die einzelnen Bauvorhaben wird aufgrund der Lage des Planungsbereiches im Übergang des Niederlausitzer Grenzwalles zur Niederung des Priorgrabens und der damit zu erwartenden wechselnden Bodenschichtungen und der Zunahme von Schluff- bzw. Torfeinlagerungen die Einholung von Baugrunderkundungen empfohlen.

### **5.5 Kosten**

Kostenschätzung Die Kosten für die Maßnahme werden mit der Vorlage des Durchführungs- und Erschließungsvertrages nachgewiesen.  
Im GOP wird für die grünordnerischen Maßnahmen ein Kostenvolumen von 33,5 TDM ausgewiesen.