

Bebauungsplan

„Wohnhaus Herzog“

Ortsteil Kolkwitz

B e g r ü n d u n g

Fassung Februar 2007

Plangeber Gemeinde Kolkwitz
Berliner Str. 19
03099 Kolkwitz

Maßnahmeträger Renate Herzog
Wilhelm-Schadow-Str. 12 b
03099 Kolkwitz

Auftragnehmer Planungsbüro Rothe
Drebkauer Str. 8
03050 Cottbus

1. Allgemeines

1.1. Erforderlichkeit

Erforderlichkeit Mit der beabsichtigten Planung soll eine derzeit unbebaute, brach liegende Fläche einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt und dazu die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen werden. Dies ist notwendig, um die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen städtebaulichen Konflikte zu bewältigen. Dieser Konflikt besteht darin, dass sich umliegend um die betreffende Fläche bewirtschaftete Gartenflächen befinden, die direkt einer Wohnbebauung zugeordnet sind. Im Planungsbereich dagegen befindet sich eine minderwertige Brache, die durch eine Bebauung und der Anlage einer Grünfläche, entsprechend der grünordnerischen Fest-

setzungen, eine, der Flächennutzung der angrenzenden Grundstücke äquivalente Lösung für die Gemeinde bringt.

Rechtskräftiger
FNP

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

1.2. Verfahren

Verfahren

Baurecht wird über den Bebauungsplan nach §§ 2 und 8 bis 10 BauGB geschaffen. In die Satzung werden bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen nach § 81 BgbBO übernommen.

Verfahrensstand

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

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

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

Die wertneutrale Stellungnahme der Fachämter des Landkreises Spree-Neiße wurde am abgegeben.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am mit Beschluss Nr. den Aufstellungsbeschluss gefasst und das Satzungsverfahren eingeleitet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am mit Beschluss Nr. den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am mit Beschluss Nr. den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Planungsgrundlage	Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage eines Plans des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Kerstin Randau, Peitz vom März 2001.
Ortstypik	Die B-Planbezeichnung ist nach dem Vorhaben und der Grundstückseigentümerin gewählt worden.

1.3 Geltungsbereich

Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 724 der Flur 2 der Gemarkung Kolkwitz.
Größe	Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 700 m ² .
Begrenzung	Der Geltungsbereich des B-Plans wird <ul style="list-style-type: none"> - im Norden von den Gärten der Wohngrundstücke an der Berliner Straße (L 49) - im Osten von der bereits erfolgten Bebauung an einem Anliegerweg (Stichstraße) - im Süden von den Gärten der Wohngrundstücke an der Bahnlinie Cottbus-Leipzig - im Westen vom Garten eines Grundstücks an der Berliner Straße (L 49) begrenzt.
Eigentumsverhältnisse	Das Flurstück ist Privateigentum.

2. Rahmenbedingungen / Bestand

2.1 Regionale Bedingungen

regionale Einordnung	Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Ortsteil Kolkwitz der Großgemeinde Kolkwitz. Der Planungsbereich befindet sich nahe des Ortskerns.
bisherige Entwicklung	In den vergangenen Jahren seit 1999 wurden die 2 Grundstücke östlich des Planungsbereiches mit Wohnhäusern und Nebengebäuden

bebaut. Gleichzeitig wurde eine Anliegerstraße errichtet, die bis zu dem zu beplanenden Grundstück führt. Ringsum den Planungsbereich befinden sich bebaute Grundstücke mit rückwärtigen großen Gärten.

2.2 Örtliche Bedingungen

verkehrliche Erschließung	Der Planungsbereich liegt am Ende einer Anliegerstraße mit Wendehammer. Diese Straße führt zur öffentlichen Wilhelm-Schadow-Straße.
Stadttechnik	Im Bereich der Anliegerstraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen Trinkwasser, Erdgas, Elektro und Telekommunikation sowie Schmutzwasser an.
baulicher Bestand	Im Geltungsbereich des B-Plans ist keine Bebauung vorhanden
Ortsbild	Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich einzeln stehende Einfamilienhäuser mit einzelstehenden oder angebauten Einzel- oder Doppelgaragen. Die Wohnhäuser haben 2 Vollgeschosse und als Dachformen Satteldächer.
Altlasten	Im Altlastenkataster sind gemäß § 37 Bbg. Abfallgesetzes keine Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder schädigende Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 4, 5 oder 6 Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG, BGBl. I, S. 502) vom 17.03.1998 eingetragen.
Kampfmittelbelastung	In der Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Spree-Neiße ist keine Kampfmittelbelastung eingetragen. Präventiv wird unter Hinweise Pkt. 5.2 der Begründung auf die Verhaltensanforderungen beim Auffinden von Kampfmitteln hingewiesen.
Denkmale/ Bodendenkmale	Aus der Sicht der unteren Denkmalbehörde werden Baudenkmale bzw. deren Umgebung durch den B-Plan nicht berührt. Zu Bodendenkmalen sind folgende Hinweise zu beachten: Bei Straßenbauarbeiten und Leitungsverlegungen wurden im Bereich der Berliner Straße in den 90er Jahren bronzezeitliche Grabfunde

gemacht, die auf einen Bestattungsplatz aus dieser Zeit schließen lassen. Die konkrete Ausdehnung des Gräberfeldes konnte bisher noch nicht nachgewiesen werden. Es ist damit zu rechnen, dass in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich bei Erdarbeiten weitere Funde auftreten. Es ist daher notwendig, dass die Erschließungsarbeiten von einem Mitarbeiter der Denkmalfachbehörde, dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus kontrolliert wird. Sollten weitere Gräber entdeckt werden und sich daraus, nach Einschätzung der Denkmalfachbehörde umfangreiche archäologische Dokumentationsmaßnahmen ergeben, so ist in finanzieller und organisatorischer Verantwortlichkeit der Vorhabenträger eine entsprechende archäologische Fachfirma gemäß § 12 Abs. 2 und § 15 Abs. 3 BbgDSchG zu beauftragen.

Immissionen

Eine Belastung durch Schienenverkehrslärm am Planstandort durch die nahegelegene Bahnstrecke kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an der Bahnlinie, es ist Umgebungsbebauung, auch zwischen der Schienentrasse und dem Planungsbereich, vorhanden. Die Notwendigkeit eines vorbeugenden Lärmschutzes wird nicht gesehen. Wirksame Maßnahmen, um eine Immission durch den Schienenverkehrslärm völlig auszuschließen, stehen in keinem Verhältnis zu der Größe des betroffenen Gebietes. Künftige Bauherren werden durch diesen Hinweis auf die vorhandene Immission vor die Entscheidung gestellt, gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden vorzunehmen.

2.3 Bewertung der im FNP dargestellten Grünfläche und Begründung des Mischgebiets

Die Darstellung als Grünfläche hat ihren Ursprung in dem ehemals nicht vorhandenen Baubegehren der Grundstückseigentümerin für diesen Standort. Die Lage innerhalb bebauter Wohngrundstücke ist für eine Erholungsnutzung durch seine eingeschränkte Erreichbarkeit für die Allgemeinheit nicht geeignet, eine Erholungswirkung ist auf Grund der untergeordneten Vegetation praktisch nicht gegeben. Die charakteristische Ortsbebauung besteht in Grundstücken mit

kleingliedriger Wohnbebauung mit dazugehöriger Gartenfläche unterschiedlicher Größe. Diese Gärten werden zur Erholung genutzt. Der jetzige Zustand des Planungsbereichs steht dieser Erholungsnutzung eher entgegen.

Es ist beabsichtigt auf dem Grundstück einen strukturreichen Garten zu entwickeln.

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

Die Festlegung als Mischgebiet erfolgt auf der Grundlage des FNP. Geplant ist die Errichtung eines einzeln stehenden Wohnhauses. Die im Mischgebiet erforderliche Durchmischung der Nutzungen ergibt sich durch die, in der Umgebungsbebauung vorhandenen Anlagen.

3. Städtebauliches Leitbild

3.1 Erschließung

Verkehrsanlage Der Planungsbereich wird durch eine direkt angrenzende Anliegerstraße mit Wendehammer erschlossen. Diese führt auf die öffentliche, östlich gelegene Wilhelm-Schadow-Straße. Die Größe des Grundstücks ist zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs ausreichend.

stadttechnische Erschließung Im Bereich der Anliegerstraße liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen an (Trinkwasser, Erdgas, Elektro und Telekommunikation sowie Schmutzwasser). Eine Erweiterung zum Baugrundstück ist möglich.

3.2 Nutzungen

Der Planungsbereich wird als Mischgebiet genutzt. Land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind nicht vorhanden.

4. Rechtsverbindliche Festsetzungen

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Geltungsbereich Die Grenzen des Geltungsbereiches sind identisch mit der Flurstücksgrenze des Flurstücks 724. Die Kennzeichnung erfolgt mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90).

Baugrenzen Die Baugrenzen wurden mit Planzeichen 3.5 der PlanV 90 vorgegeben. Sie ermöglichen einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung des Bauvorhabens.

4.2 Textliche Festsetzungen

Nutzung Der Planungsbereich wird als ein Mischgebiet festgelegt. So ist die Nutzung mit Wohnungen, nicht störenden Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbe festgelegt.
Dazu muss nach § 8 Abs. 3 BauGB der FNP wie folgt geändert werden (Parallelverfahren): Umwandlung der dargestellten Grünfläche in Gemischte Baufläche M.

Bauweise Für den Planungsbereich wird eine offenen Bauweise o nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Somit erfolgt die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand, der durch die Baugrenzen vorgegeben ist.

Anzahl der Vollgeschosse Für den Geltungsbereich des B-Plans werden 2 Vollgeschosse als zulässig festgesetzt.

GRZ / GFZ Für das Baugrundstück wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Mischgebiet festgelegt.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gebäudegestaltung Es ist insgesamt auf eine zurückhaltende Gestaltung zu orientieren. Bei der Dachgestaltung ist nur das symmetrische Steildach als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig. Bei Farbgebung und Materialeinsatz beim Dach und der Fassade ist eine angemessene Gestaltung zu berücksichtigen. Für das Dach sind die Farben Grün und Blau auszuschließen. Die Sockelhöhe OKFFB EG darf 0,50 m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe darf 9,50 m nicht überschreiten. Als Höhenbezug wird eine Pegelhöhe von 63,50 m über DHHN92.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Begrenzung der Flächenver- Zur Befestigung von Wegen, Zufahrten und Terrassen ist nur ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig. Wasser- und Luft-

siegelung	durchlässigkeit vermindern. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
Pflanzgebote	<p>Pro angefangene 50 m² überbaubarer Grundstücksfläche sind wahlweise ein Obstbaum oder ein sonstiger Laubbaum zu pflanzen. Anstelle eines Baumes können 3 Stück einheimische Sträucher gepflanzt werden.</p> <p>Bei der Bepflanzung des Garten sind fremdländische Nadelgehölze auszuschließen.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der, der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode zu realisieren. Nur die Verwendung besserer Baumschulqualitäten (Hochstamm, Solitär- oder Stammbusch, dreimal verschult, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung) sichert das sofortige Wirksamwerden der, für die Kompensation erforderlichen ökologischen Funktionen.</p>

5. Durchführung und weiterführende Maßnahmen

Die Planung und Bauausführung erfolgt in eigener Verantwortung der Bauherren bzw. ihrer Rechtsnachfolger.

5.1 Sicherung von Bodendenkmalen

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. gefunden werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmale (Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße gemäß § 11 Abs. 1 BbgDSchG anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens eine Woche in unveränderten Zustand zu erhalten (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG). Die an der Bauausführung Beteiligten sind über die gesetzlichen Festlegungen zu unterrichten. Die Planträger sichern die Übergabe dieser Informationen an ihre Bauwilligen.

5.2 Kampfmittel

Auch wenn der Planungsbereich in einem Kampfmittel unbelasteten Gebiet liegt, sind präventiv nachstehende Informationspflichten zu beachten:

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg-KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im GVB Bbg II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die Planträger sichern die Übergabe dieser Information an ihre Bauwilligen.

Anlage 1

Umweltbericht

Anlage 1 zur Begründung

Umweltbericht

zum B-Plan „Wohnhaus Herzog“ im Ortsteil Kolkwitz

1a. Beschreibung des Vorhabens

- Festsetzung eines Baugrundstücks als Mischgebiet
- zulässige überbaubare Grundfläche auf der Grundlage der Grundflächenzahl: GRZ 0,6 (durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ um 0,1 nach § 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überschritten werden, wenn dies für eine ordnungsgemäße Nutzung des Grundstücks erforderlich ist)
- zulässige Bauweise: offene Bauweise „o“
- zulässig sind nur Einzelhäuser
- Ausweis eines Baugrundstücks
- Standort Wilhelm-Schadow-Straße im Ortsteil Kolkwitz
- Flurstück 724 der Flur 2, Gemarkung Kolkwitz
- städtebauliche Bebauungsstruktur: Bebauung eines unbeplanten Innenbereichs, Erschließung über eine vorhandene Anliegerstraße mit Wendehammer
- Bedarf an Grund und Boden:

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	700 m ²
davon max. überbaubare Fläche:	350 m ²
davon anteilige Verkehrsfläche:	200 m ²

1b. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und der Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

Für diesen Bebauungsplan ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Das Vorhaben ist nicht in der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (Anlage 1 UVPG) enthalten.

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie kommt nicht zur Anwendung, da keine entsprechenden FFH-Gebiete betroffen sind.

Es erfolgt eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, bei der die, unter § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Kriterien untersucht werden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

<u>Schutzgut</u>	<u>Bestandsaufnahme</u>	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</u>		<u>geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</u>
		<u>bei Durchführung der Planung</u>	<u>bei Nichtdurchführung der Planung</u>	
Arten/ Flächen/ Landschaft	Gartenbrache keine nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope vorhanden	Umwandlung in Bau-, Verkehrs- und Gartenfläche	Verbleib als Gartenbrache	Minderung der Versiegelung durch wasser- und luft-durchlässige Bauweisen für Wege, Terrassen und Zufahrten; Neuanlage eines Gartens
Vegetation	sehr geringe Artenvielfalt, vorwiegend Gräser, z.T. verwilderte Gartenpflanzen, Baumbestand: 2 Birken	mit der Anlage eines Hausgartens Erhöhung der Artenvielfalt	Artenvielfalt bleibt gering	festgesetzt ist das Pflanzen eines Laubbaums oder 3 Stück Sträucher je angetragene 50 m ² überbaubare Grundstücksfläche
Tiere	geringe Artenvielfalt, Vögel infolge fehlender Gehölze nicht zu beobachten, kaum Rückzugsmöglichkeiten für Wirbeltiere auf Grund der spärlichen und einblütigen Vegetation	mit der Anlage eines Hausgartens Erhöhung der Artenvielfalt, vor allem Singvögel zu erwarten	Artenvielfalt bleibt gering	festgesetzte Pflanzung von Gehölzen, Anlage eines Garten mit Aufbringen einer Mutterbodenschicht
Boden	geringe Mutterbodenschichtdicke, geringe Qualität, z. T. verwiltet	Verbesserung der Bodenstruktur durch Mutterbodenschicht-Aufbringung auf Pflanz- und Freiflächen; durch Baumaßnahme anteilig bleibende Versiegelung	weitere Erosion; keine bleibende Versiegelung	Minderung der Versiegelung durch wasser- und luft-durchlässige Bauweisen für Wege, Terrassen und Zufahrten
Grundwasser	Niederschlagswasser kann ungehindert zum Grundwasser gelangen	ein Verlust an Grundwasser ist nicht zu erwarten, da das Nieder-schlagswasser im Geltungsbereich verbleibt, durch Bepflanzung und Bewässerung ist mit dem Anheben des GW-Standes zu rechnen	keine Veränderung der GW-Situation	Minderung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Bauweisen für Wege, Terrassen und Zufahrten, Versickerung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück
Klima/ Luft	maritim-kontinentales Übergangsklima, Frischluftzufuhr durch Umgebungsbebauung leicht eingeschränkt	auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereichs ist nicht mit einer Beeinflussung des Klimas und der Luftzufuhr zu rechnen		die Bepflanzung mit Gehölzen kann das Mikro-klima positiv beeinflussen

3a. Beschreibung des Verfahrens der Umweltprüfung

Auf Grund der geringen Größe und somit der Übersichtlichkeit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde auf technische Verfahren verzichtet.

3b. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Anzahl von grünordnerischen Festsetzungen sollen eine zu erwartende Flächenversiegelung minimieren.

Das Pflanzgebot von Gehölzen sowie das Aufbringen einer Mutterbodenschicht auf die Freiflächen führt zu einer Erhaltung bzw. einer Verbesserung des jetzt vorhandenen Naturhaushalts in Bezug auf Bodenökologie, Wasserhaushalt sowie Flora und Fauna. Beeinträchtigungen während der Bauphase wie z.B. Lärm, Abgase, Staub und Unruhe lassen sich nicht vermeiden, sind aber zeitlich begrenzt.

Eine teilweise Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist bei Durchführung des Bauleitplans infolge bleibender Versiegelung nicht vermeidbar.

Eine Belastung durch Schienenverkehrslärm am Planstandort durch die nahegelegene Bahnstrecke kann nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an der Bahnlinie, es ist Umgebungsbebauung, auch zwischen der Schienentrasse und dem Planungsbereich, vorhanden. Die Notwendigkeit eines vorbeugenden Lärmschutzes wird nicht gesehen. Wirksame Maßnahmen, um eine Immission durch den Schienenverkehrslärm völlig auszuschließen, stehen in keinem Verhältnis zu der Größe des betroffenen Gebietes. Künftige Bauherren werden durch diesen Hinweis auf die vorhandene Immission vor die Entscheidung gestellt, gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden vorzunehmen.

3c. Zusammenfassung

Es kann festgestellt werden, dass durch die Realisierung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter zu erwarten sind.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die zu erwartenden Auswirkungen in vertretbaren Grenzen gehalten.