

## **Begründung zum Bebauungsplan**

**Bebauungsplan:** „Mühle Limberg“

**Landkreis:** Spree-Neiße  
**Land:** Brandenburg  
**Stadt / Gemeinde:** Kolkwitz  
**Ortsteil:** Limberg

### **Planungsauslösendes Bedürfnis und Gegebenheiten**

Der Ursprung der Mühle Limberg liegt in der Zeit vor der Jahrhundertwende (vor 1900). In der Geschichte hatte die Mühle vielfältige Nutzungen. Mit der Wasserkraft des Prior-Kanals wurde die Mühle betrieben. Nach der Jahrhundertwende wurde eine Dampfmaschine angeschafft, mit der man ein Säge- und Hobelwerk betrieb. Auf dem Areal befanden sich zudem kleine Werkstätten, ein Schmiede, eine Schreinerei und diverse Lagerschuppen. Ein Stall und ein kleine Gärtnerei dienten der Selbstversorgung der Bewohner der Mühle.

In der Zeit der DDR Gründung verließen die Eigentümer ihre Heimat. Die Gebäude wurden von einer LPG bis kurz nach der Wende, bis 1990 genutzt. Da die Gebäude in der DDR - Zeit kaum instandgesetzt wurden, sind die Gebäude heute in einem desolaten und das ganze Areal in einem ungepflegten Zustand. Zudem wurden große Flächen betoniert und Silos errichtet. Aus wirtschaftlicher Sicht ist der Holz- und Mühlenbetrieb heute nicht mehr möglich, zumal der Mühlkanal zugeschüttet wurde.

Der städtebaulicher Mißstand ist offensichtlich und beeinflusst die Umgebung nachhaltig.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Qualität des Areals als auch die Umgebung nachhaltig verbessert werden.

### **Erforderlichkeit von Art und Umfang der getroffenen Festsetzungen**

Die Mühle Limberg befindet sich ein einem Streusiedlungsbereich begrenzt von Wohngebäuden, meist Einfamilienhäusern. Im zur Zeit in Aufstellung befindlichen FNP ist das Areal als Innenbereich dargestellt. Nördlich und südlich der Mühlengebäude sind Einfamilienhäuser konzipiert. Um sich in den Einfamilienhausbereichen der vorhandene Siedlungsstruktur städtebaulich anzupassen, wurde dort die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei beschränkt. Das ganze Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und somit aus dem FNP entwickelt. Zum Teil sollen die alten Mühlengebäude saniert und umgenutzt werden.

Im Einfamilienhäusbereich sind eingeschossige Gebäude mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss entsprechend der Umgebung geplant. Die Mühlengebäude sind im Rahmen der Bestandshöhe bzw. neue Gebäude zweigeschossig mit Vollgeschoss im Dachgeschoss konzipiert. Die höheren Gebäude im Bereich der alten Mühle sollen als städtebaulicher Akzent an die Vergangenheit erinnern.

Um Kleintierhaltung zu ermöglichen, sind Nebenanlagen i.S. von § 14 (1) BauNVO grundsätzlich zulässig.

Der zum Teil gewaltige Baumbestand soll vollständig erhalten bleiben.

Die Erschließung ist vom Mühlenweg z. Teil über schmale private gemeinschaftliche Wohnwege geplant. Die Versiegelung soll sich auf Fahrstraßen beschränken.

Die Abwassererschließung erfolgt über den neuen geplanten Sammelkanal.

Mit den Eigentümern der Flächen wird ein Erschließungsvertrag geschlossen. Für die Gemeinde entstehen somit keine zusätzlichen Kosten.

16. September 1998