

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan

Bebauungsplan: „Mühle Limberg“

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

1.0 Lage im Raum / Nutzung

Die Mühle Limberg liegt im Ortsteil „Klein Limberg“ und gehört zum Gemeindeverband Kolkwitz. Der Ort Limberg liegt ca. 10 km westlich von Cottbus an der B 115. Kurz nach der Wende 1989 wurde die letzte Nutzung des Mühlenareales aufgegeben. Die Gebäude waren ursprünglich als Mühle und als Säge- bzw. Hobelwerk genutzt. Zuletzt war eine LPG (landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaft) mit einem Misch- und Futterwerk Pächter des Mühlenareales. Die Gebäude sind zum Teil in einem desolaten Zustand. Ziel des Bebauungsplanes ist es die Gewerbebrache in ein Gebiet mit Schwerpunkt Wohnen umzuwandeln.

2.0 Umfang des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Flurstücke: Gemarkung Limberg Flur 1
Flst.-Nr.: 212/3, 228,
sowie Teilflächen von Flst.-Nr.: 212/1, 215, 216, 217, 229/2,
231, 236

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,3 ha.

3.0 Topographie

Das Gelände ist fast eben mit leichtem Gefälle zum Prior-Graben.

4.0 Erschließung

4.1 Geh-, Rad- und Fahrwege

Das Baugebiet ist über den historischen Mühlenweg erschlossen. Die einzelnen Bauparzellen werden über private gemeinschaftliche Wohnwege erschlossen.

4.2 Entwässerung

Das Gebiet soll an den neuen Sammelkanal der bereits projektiert ist angeschlossen werden. Der neue Kanal soll voraussichtlich 1998 / 1999 gebaut werden.

4.3 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Lausitzer Wasser GmbH.

4.4 Strom, Telefon

Das Grundstück ist bereits mit Strom und Telefon erschlossen.

4.5 Heizenergie

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Gasdruckleitung. Ggf. kann ein Gasanschluß von dort erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein müßte über Heizöl die Wärme erzeugt werden.

5.0 Grünkonzept

Sämtliche Bäume sollen erhalten bleiben. Auf dem Areal befinden sich vorwiegend Eichen, Kastanien, Pappeln, Kiefern, Ahorn und Birken. Zur landschaftstypischen Gestaltung und aus ökologischen Gründen sind auf den Einfamilienhaus-Bauparzellen pro 300 qm ein Obstbaum zu pflanzen. Grundsätzlich sind ansonsten nun einheimische standortgerechte Laubgehölze zulässig.

Im Bereich des Flst.-Nr. 212/3 (Stafengabelung) befinden sich große, alte Kastanienbäume. Diese Fläche wurde zur Erhaltung des Landschaftsbildes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

6.0 Ausgleichsmaßnahmen

Die jetzt vorhanden versiegelten Flächen (Gebäude und Betonflächen) werden entfernt. Nach der Umsetzung des Bebauungsplanes werden geringere Flächen versiegelt sein.

Flächenbilanz:	versiegelte Fläche heute	5497 qm
	versiegelte Fläche nachher	4419 qm

Die Versiegelungsfläche wird nach Realisierung des Bebauungsplanes um über 1000 qm geringer sein. Weitere Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 8 Bundesnaturschutzgesetz i.d. Fassung von 12.03.97 sind damit nicht erforderlich.

7.0 Anzahl der Bewohner / Anzahl der zusätzlich zu erwartenden Pkw

In den 12 Einfamilienhäusern werden voraussichtlich durchschnittlich je 3 Personen wohnen, d. h. insgesamt ca. 36 Personen. Dazu kommen je nach Nutzung im Bereich der alten Mühlengebäude ca. 20 Personen.

Bei einem Auto pro 2 Personen sind somit voraussichtlich 28 PKW zusätzlich in dem Gebiet. Die vorhanden Straßen reichen für den zusätzlichen Verkehr aus. Der ruhende Verkehr ist weitgehend auf den privaten Flächen vorgesehen.

8.0 Zeitliche Abwicklung

Sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, soll das Gebiet für die Nutzung vorbereitet werden. Voraussetzung für die Maßnahme ist die abwasserseitige Erschließung.

9.0 Gestaltung der Gebäude

Die Gebäude sollen in schlichtem ländlichem Stil gestaltet werden. Der Charakter der Siedlungserweiterung soll hohes Niveau erhalten.

16. September 1998