

Gemeinde Kolkwitz- OT Milkersdorf

Bebauungsplan
„Wohngebiet I“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bauleitplanung und Verfahrensweise

Parallel zum laufenden Verfahren zur Flächennutzungsplanung der Gemeinde Kolkwitz wird der Bebauungsplan für das Wohngebiet 1 im Ortsteil Milkersdorf entsprechend § 8 Abs. 3 und 4 BauGB erstellt.

Der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung enthält die rechtlichen Festsetzungen für die städtebauliche Gesamtordnung und schafft das Baurecht für den Standort. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes sind Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Zulässigkeit entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für Planungs- und Bauleistungen der Erschließung und für Grundstücksteilungen.

Die erhöhte Nachfrage an Eigenheimstandorten in der Gemeinde Kolkwitz besteht nach wie vor.

Mit dem Aufstellungsbeschluß vom 20.02.1992 wurde von der Gemeindevertretung Milkersdorf das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeleitet. Im Bearbeitungszeitraum des 1. Entwurfes wurden vorab die betreffenden Träger öffentlicher Belange, wie Versorgungsträger, um eine prinzipielle Stellungnahme zur Erschließbarkeit des Gebietes gebeten.

Durch Verzögerungen bei der Klärung der Eigentumsfrage konnte nunmehr erst durch die Gemeinde Kolkwitz (als Rechtsnachfolger der Gemeinde Milkersdorf) die Wiederaufnahme der Planung erfolgen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens wurde die Möglichkeit nach § 4 Abs. 2 BauGB genutzt und das Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt und auf 5 Wochen befristet.

2. Regionale und städtebauliche Einordnung

Die Gemeinde Kolkwitz gehört zum Landkreis Spree-Neiße. Die Leistungsfähigkeit des OT Milkersdorf ist mit der Erhöhung der örtlichen Attraktivität durch geeignete städtebauliche Maßnahmen zu verbessern (Bereitstellung von Wohnbauflächen und Erlangen von Baurecht).

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 3 ha und umfaßt die Flurstücke 43, begrenzt durch die Baumreihe am Schweineluggraben im Osten und Norden, die Schloßstraße im Süden. Da die Bewirtschaftung unwirtschaftlich ist, liegt die landwirtschaftliche Fläche seit 1990 brach und ist als Stilllegungsfläche an einen ortsansässigen Wiedereinrichter bis zum Baubeginn verpachtet.

Dem Bebauungsplan liegt nach der erfolgten Vermessung ein konkreter Lageplan zu Grunde. Es liegen keine Eigentumsrechtlichen Unklarheiten vor.

3. Planungsziele und Gestaltungskonzeption

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sehen eine ausgewogene Siedlungsstruktur für das Land Brandenburg vor.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Oberzentrums Cottbus am Rande des Biosphärenreservates „Spreewald“. Es liegt vollständig innerhalb der Schutzzone III des Biosphärenreservates „Spreewald“. Insofern sind bei der anschließenden Einzelgenehmigung u.a. die naturschutzgesetzlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sowie die Schutzzweckbestimmung der VO zum Biosphärenreservat „Spreewald“ mit der Gesamtbezeichnung „Biosphärenreservat Spreewald“ vom 12. September 1990 (GVBl. D. DDR Sonderdruck Nr. 1473 vom 01. Oktober 1990) zu berücksichtigen. Desweiteren erfolgt nach § 4 des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Brandenburg Nr. 43 vom 18.12.1991 eine Beschränkung der Bebauung auf siedlungsnahen Raum, um eine Zersiedlung des Landes zu verhindern.

Mit der Bebauung des beschriebenen Bereiches wird die Auffüllung der Siedlungsfunktion durch die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen erreicht. Alleearter Baumbestand ist zu erhalten (Baumbestand am Schweineluggraben).

Entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen werden unterschiedlich große Grundstücke ausgewiesen. Die Grundstücksgrößen variieren von 475 m² bis ca. 2000 m², wobei aufgrund des ermittelten Bedarfes Flächen für Einfamilienhäuser von 500 - 700 m² den Vorrang hatten. Sollte sich ein Bedarf für größere Grundstücke ergeben, ist die Zusammenlegung zweier Eigenheimstandorte möglich.

Die Anbindung des Wohngebietes erfolgt über die Hauptstraße des Dorfes. Die Bebauungsplanung steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sowie den landesplanerischen Zielen und entspricht dem Inhalt des laufenden Verfahrens zum Flächennutzungsplan.

4. Städtebauliche Grundkonzeption

Der Charakter des Dorfes als Straßendorf bleibt erhalten, es wird eine straßenbegleitende Bebauung an der Hauptstraße vorgesehen. Dieser Grundcharakter „Straßendorf“ ist auch für die parallel zur Schloßstraße verlaufende Anliegerstraße angedacht. Die straßenbegleitende Bebauung Ausrichtung der ersten Häuserreihe und die parallele Ausrichtung der Bebauung an der Anliegerstraße AS II - 2 wurde in Anlehnung an die alte Dorfstruktur - Wohnhaus mit dahinterliegender Scheune - erarbeitet.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient. Zulässig sind auch der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zulässig.

Die angegebenen Werte für das Maß der baulichen Nutzung sind keine Festgrößen, sondern stellen nur die Obergrenze dar. Im Plangebiet wird das Höchstmaß der GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 nach § 17 BauNVO festgelegt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf ein Geschöß beschränkt, die Firsthöhe mit max. 10,00 m festgelegt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Regel festgesetzte offene Bauweise soll eine hochverdichtete Bebauung im Wohngebiet verhindern.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen im Planteil werden die maximal überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO festgelegt.

Die Fassadengestaltung ist der Gemeinde im Genehmigungsverfahren vorzulegen. Die Dacheindeckung ist mit ortsüblichen Materialien vorzunehmen.

5.4 Nebenanlagen

Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gehören auch die der Kleintierhaltung und widersprechen somit nicht den Zielen dieser Planung. Die Gemeinde behält sich vor, Auflagen zur Art und Weise der Haltung zu erteilen.

5.5 Stellplätze und Garagen

Der Nachweis der Stellplätze und Garagen hat auf der Grundlage des § 49 BauO auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen.

5.6 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße und die Hauptstraße (Schloßstraße), die im Süden das Bearbeitungsgebiet begrenzt.

Die Belange des überregionalen Verkehrsnetzes werden durch die ausgewiesene Lage nicht berührt.

Die Haupteerschließungsstraße wird in einer Breite von 4,75 m errichtet, der einseitig angeordnete 1,50 m breite Gehweg wird durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn räumlich getrennt

Die innere Erschließung erfolgt über die Anliegerstraße AS II - 1 - mit 4,75 m Breite einseitig angeordneten 1,50 m breiten Fußweg . Am Schweineluggraben wird ein Grünstreifen als Abstandsfläche von ca. 3 m zur Anliegerstraße VAS II - 3 angeordnet.

Die der Erschließungsstraße Richtung Papitz wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und 1,50 m breitem Gehweg bis zum Baugebiet ausgebaut.

Im Interesse der Sicherheit und Zügigkeit des fließenden Verkehrs sind durch planerische Festsetzungen die Bereiche gekennzeichnet, an denen weder eine Ein- noch Abfahrt gestattet ist.

Die Zufahrten zu den Grundstücken sind für Lösch- und Rettungsfahrzeuge nach DIN zu gewährleisten.

6. Ver- und Entsorgung

Die prinzipielle Erschließbarkeit seitens der Versorgungsträger ist gesichert.

6.1. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Der erhöhte Bedarf an Trinkwasser (15 m³ /h) wird durch die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 Az südwestlich des Baugebietes abgedeckt. Die Zuführung der Leitungen zu den Grundstücken erfolgt über den ausgewiesenen Medienkanal. Die Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW gewährleistet, dazu ist die Errichtung von Flachspülbrunnen vorgesehen. Der Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

6.2. Energieversorgung

Der Anschluß des Gebiets erfolgt über das in der Hauptstraße vorhandene 0,4 kV-Kabel. Ausgehend von der Haupttrasse in der Hauptstraße erfolgt die Führung über den Planweg A II-1, A II - 2 und zurück.

Eine Trafostation (ca. 15 m²) ist am ausgewiesenen Standort zu errichten, die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

6.3. Gasversorgung

Es ist die Errichtung eines zentralen Gastanks und die Versorgung mit Flüssiggas geplant über eine zentrale Zuleitung zu allen Grundstücken geplant. Im Umkreis des neu zu erschließenden Baugebietes ist keine Erdgasleitung vorhanden.

6.4. Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung

Eine Schmutzwasserentsorgung kann über die vorhandene öffentliche Abwasserleitung zum Klärwerk Burg erfolgen. Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Regenwasser aus dem Straßenbereich das nicht im Randbereich versickert werden kann, wird über die vorhandene Regenwasserleitung dem Ströbitzer Landgraben zuzuführen.

6.5. Müllentsorgung

Der Hausmüll wird von den jeweiligen Grundstücken entsorgt.

Für Papier- und Glasentsorgung wird ein gesonderter Standort ausgewiesen.

7. Denkmale und Bodendenkmale

Das vorgesehene Wohngebiet befindet sich im Bereich eines bronzezeitlichen Siedlungsplatzes, der gem. § 2 Abs. 5 DSchGBB als Bodendenkmal unter Schutz steht. Die Einzelbauanträge sind daher bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung zur Erteilung einer Erlaubnis einzureichen.

Der Schweineluggraben bleibt erhalten und ist fußläufig zu erreichen.

Freiflächen wie Gärten sind möglichst naturnah und entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen zu gestalten. Es werden ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze verwendet.

Weitere Festlegungen siehe B-Plan Zeichnung und Grünordnungsplan.

9. Sonstige Festsetzungen

Die Einhaltung der Richtwerte für Lärm muß gewährleistet werden. Zu Einzelvorhaben ist die Stellungnahme des Gesundheitsamtes einzuholen.