

# **Bebauungsplan** **„ Kleines Ende II „** **im Ortsteil Papitz**

## **B e g r ü n d u n g**

Fassung                    **Satzungsbeschuß März 2004**

Plangeber                    **Gemeinde Kolkwitz**  
**Berliner Str. 19**  
**03099 Kolkwitz**

Plansatzung                **Bau-Ingenieurbüro**  
**Christel Schiel**  
**Schumannstr. 14**  
**03099 Kolkwitz**

Eingriff/Aus-  
gleich/Land-  
schaftsbild                    **Dipl. Ing. Karlheinz Reiche**  
**Garten- und Landschaftsarchitekt**  
**Elisabeth-Wolf-Str. 61**  
**03042 Cottbus**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Erforderlichkeit / Anlaß

- Erforderlichkeit** Die Gemeinde Kolkwitz liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg und ist gemäß Teilregionalplan „Zentralörtliche Gliederung“ als Kleinzentrum eingestuft worden .  
Davon ableitend hat der Ortsteil Papitz keine zentralörtliche Bedeutung ,er soll hinsichtlich der gemeindlichen Entwicklung vordergründig der Stabilisierung der Wohnfunktion dienen .  
Im Rahmen der Eigenentwicklung soll die Gemeinde Kolkwitz zur Sicherung ihrer Wohnfunktion ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen bereitstellen .  
Weiterhin ist zu berücksichtigen ,dass der Ortsteil Papitz zu wesentlichen Anteilen und auch das Plangebiet selbst gemäß Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) innerhalb eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems liegt. Nach Ziel Z 3.2.1 LEP GR ist die Entwicklung der Gemeinden gemäß Ziel Z 1.1.6 LEP GR auch im ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystem zulässig.  
Nach Ziel Z 1.1.6 LEP GR ist somit in Gemeinden ohne ober- oder mittelzentraler Funktion ein eigenbedarfsbedingtes Anwachsen der Wohneinheiten von bis 10 % auf der Grundlage des Bestandes vom 31.12.1999 im Planungshorizont des LEP GR zulässig.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der amtsfreien Gemeinde Kolkwitz ist der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als Kleinsiedlungsgebiet WS dargestellt .Die im FNP dargestellte Fläche entspricht der des Bebauungsplanes .  
Eine Entwicklung des B-Planes aus dem FNP ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB gegeben .  
Der Planungsbereich stellt einen Außenbereich nach § 35 BauGB dar .  
Diese B-Planerarbeitung ist somit unter dem Gesichtspunkt ,daß südlich der Parkstraße in den letzten 8 Jahren eine gebietsbestimmende Wohnbebauung erfolgte , ein Beitrag zur Abrundung der westlichen Ortsteillage .  
Die Fläche kann jedoch **nicht** ohne die Aufstellung eines Bauleitplanes entwickelt werden .
- Anlaß** Anlaß der Einleitung des Satzungsverfahrens ist das Interesse ,die Fläche des Geltungsbereiches im gebotenen Sinne zu entwickeln und die Gemeinde Kolkwitz von personellen und finanziellen Aufwendungen freizustellen .
- Ziel** Ziel der Planung ist es ,durch Festsetzungen auf der Grundlage des BauGB ,der BauNVO und der BbgBO den Charakter des Dorfgebietes zu erhalten ,die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Erschließung von 5 Baugrundstücken zur Wohnbebauung mit entsprechenden Nutzgärten und zur Kleintierhaltung zu schaffen sowie die neue Ortsrandgestaltung mit dem Übergang in den freien Landschaftsraum und das spreewaldtypische Landschaftsbild zu sichern .  
Die aufgeführten Nutzungen sind über die Baugebietsfestsetzung Kleinsiedlungsgebiet WS nach § 2 BauNVO planungsrechtlich zu sichern.

### 1.2 Verfahren

- Verfahren zum Bauleitplan** Baurecht wird über den Bebauungsplan nach §§2 und 8 bis 10 BauGB geschaffen.  
In die Satzung werden bauordnungsrechtliche und örtliche Festsetzungen nach § 81 BbgBO sowie grünordnerische Festsetzungen nach § 7 BbgNatSchG übernommen.  
Im Verfahren wurde entsprechend der Novellierung 2001 zum BauGB und der Änderungen zum UVPG geprüft und festgestellt ,daß eine UVP-Pflicht zum bauplanungsrechtlichen Verfahren im Einzelfall nicht besteht . In Erweiterung der Begründung wurde ein Umweltbericht zur allgemeinen Information erarbeitet und als Anlage der Begründung beigelegt .
- öffentlich-rechtliches Verfahren zum BbgNatSchG** Gemäß § 28 Abs. 8 i.V.m. § 22 BbgNatSchG wurde aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der Zone III ( Landschaftsschutzgebiet) des „Biosphärenreservates Spreewald“ ein Antrag auf Ausgliederung über die untere Naturschutzbehörde an das Ministerium für Landwirtschaft , Umweltschutz und Raumordnung in einem selbständigen öffentlich-rechtlichen Verfahren gestellt. In der Entscheidung vom 17.12.2003 wird festgelegt ,dass die künftigen Festsetzungen des B-Planes nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das Biosphärenreservat Spreewald (BR-VO) stehen ,dass eine Ausgliederung der B-Planfläche aus dem Geltungsbereich des Biosphärenreservates Spreewald nicht erforderlich ist und dass die baulichen Maßnahmen **keiner Befreiung nach § 60 bzw. Genehmigung nach § 19 BbgNatSchG bedürfen**.  
Diese Entscheidung wird mit dem Tag des Inkrafttretens des Bebauungsplanes wirksam.

- Verfahrensstand** Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 24.06.2003 durchgeführt .Die gemäß § 54 a der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg erforderliche Zustimmung des Ortsbeirates Papitz liegt vor.  
Die Gemeinde Kolkwitz hat mit Schreiben vom 08.07.2003 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 15.08.03 die Ziele ,Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt. Die wertneutrale Stellungnahme der Fachämter des Landkreises Spree-Neiße vom 12.08.2003 wurde in der Entwurfsfassung berücksichtigt.  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 26.08.2003 mit Beschluß Nr. 82/2003 den Aufstellungsbeschluß gefasst und das Satzungsverfahren eingeleitet .  
Mit Schreiben vom 24.09.2003 wurde über die zuständige untere Naturschutzbehörde an das Ministerium für Landwirtschaft ,Umwelt und Raumordnung der Antrag auf Ausgliederung des Geltungsbereiches gemäß § 28 Abs. 8 i.V.m. § 22 BbgNatSchG gestellt.  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 24.10.2003 mit Beschluß Nr. 108/2003 den Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Begründung mit Umweltbericht und Grünordnerischen Fachbeitrag zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung /Entwicklung des Landschaftsbildes gebilligt und zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.  
Die Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte vom 09.12.2003 bis einschl. 15.01.2004 . Die von der Planung berührten TÖB haben ihre Stellungnahme abgegeben .  
Am 17.12.2003 hat das Ministerium für Landwirtschaft,Umweltschutz und Raumordnung mit Gesch.Z. 83/72/SPN88 zum Antrag auf Ausgliederung des Geltungsbereiches entschieden .  
Am 17.02.2004 hat die Gemeindevertretung mit Beschluß-Nr. 09/2004 der Abwägung gemäß Abwägungsprotokoll zugestimmt .Die Ergänzungen im Umweltbericht wurden gebilligt. Die sich aus der Trägerbeteiligung ergebenden Änderungen sind geringfügig und berühren die Grundzüge der Planung nicht . Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich. Das Ergebnis ist den TÖB und Bürgern mitgeteilt worden. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht .  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2004 mit Beschluß-Nr. 20/2004 den Entwurf des städtebaulichen Vertrages befürwortet und die Gemeindeverwaltung mit der Unterzeichnung beauftragt .  
Die Gemeindeverwaltung hat in ihrer Sitzung am 23.03.2004 mit Beschluß-Nr. 21/2004 die Satzung in der Fassung März 2004 beschlossen .Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht .
- Plangrundlage** Die vorliegende Fassung entstand auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes des Vermessungsbüros Strese mit Datum vom 16.05.2003 .  
Im amtlichen Lageplan sind im Westen die beiden Hochspannungsleitungen 380 KV der Vattenfall Europe Transmission GmbH lagemäßig einschl. eingemessener Leiterseilhöhen und der relevanten Maststandorte eingetragen.  
Weiterhin ist die nördlich des B-Plan-Geltungsbereiches liegende Trinkwasserleitung eingetragen.
- Ortstypik** Die B-Planbezeichnung ist standortbezogen zur Ortslagebezeichnung Kleines Ende und der 2. Bauleitplanung in dieser Ortslage gewählt worden.

### **1.3 Geltungsbereich**

- Geltungsbereich** Der Geltungsbereich umfaßt eine unbebaute ,als Wiese genutzte Teilfläche des Flurstückes 54-3 der Flur 1 der GMK Papitz und erstreckt sich im Anschluß an die vorhandene Bebauung *bandartig* in den Landschaftsfreiraum .Die flächenmäßige Übereinstimmung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist gegeben . Eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf die restliche Fläche des Flurstückes zur Sicherung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und Festsetzungen von grünordnerischen Maßnahmen zur Entwicklung des Landschaftsbildes ist im Interesse eines sparsamen Einsatz von Bauleitplangebietes nicht erforderlich ,da gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Flächen zum Ausgleich auch an anderer Stelle und somit planextern genutzt werden können ,sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und mit den Zielen der Raumordnung ,des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist . Die vorgenannte Zielstellung zur Ortsrandgestaltung mit dem Übergang in den freien Landschaftsraum und Sicherung des spreewaldtypischen Landschaftsbildes wird damit erreicht.
- Größe** Gemäß der Flächenbilanz in der Planungsanzeige beträgt die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes ca. 0,5 ha .

**Begrenzung** Der Geltungsbereich des B-Planes wird  
-im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche Parkstraße (Flurstück 643),  
-im Osten durch die Wohngrundstücke (Flurstücke 54-10 ,54-9 , 54-8),  
-im Süden durch die unbebaute Teilfläche des Flurstückes 54-3 ,  
-im Westen durch die unbebaute Teilfläche des Flurstückes 54-3 begrenzt.

**Eigentums-  
verhältnisse** Das Flurstück 54-3 ist in Privatbesitz.  
Der Planträger ist Eigentümer des Flurstückes .

#### **1.4 Planungsziele**

**Siedlungs-  
entwicklung** Im Regionalplanentwurf der Region Lausitz-Spreewald ,der sich gegenwärtig im förmlichen  
Aufstellungsverfahren befindet ,ist die Fläche straßenbegleitend als allgemeine Siedlungs-  
fläche vorgesehen . Somit besteht auch kein Raumnutzungskonflikt.  
Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 7 Berlin –Brandenburg sieht in ihrer  
Stellungnahme diese Fläche als Siedlungsentwicklungsfläche zur Deckung des Eigendarfes .  
Eine entsprechende Nutzungstiefe wird zur Durchsetzung des Gebietscharakters WS mit  
seinen großen Nutzungsgärten für erforderlich eingeschätzt .  
Mit der Ausweitung des Ortsteiles Papitz in das „Biosphärenreservat Spreewald“ soll dem  
Gebot ,das Leben und Wirtschaften in der Kulturlandschaft Spreewald zu ermöglichen,  
entsprochen sowie die ökologischen und wirtschaftlichen Lebensbedingungen der  
Bevölkerung gemäß § 5 der Verordnung über das Biosphärenreservat gewährleistet werden .

**städtebauliche  
Ordnung** Die Fläche des geplanten Kleinsiedlungsgebietes befindet sich planungsrechtlich nach  
§ 35 im Außenbereich .In der Bauleitplanung ist nachzuweisen , dass die geplanten  
Bauvorhaben in ihrer Ausführung und Benutzung öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen  
und eine ausreichende Erschließung gesichert ist .

**Entwicklung des  
Landschaftsbildes** Die Zone III des Biosphärenreservates erfordert besondere Maßnahmen zur Erhaltung oder  
zur Schaffung der Typik des Landschaftsbildes und –raumes .Die Typik der Niederungen des  
Spreewalds besteht in Wiesenflächen ,durchzogen von Gräben ,bestanden mit Gehölzen als  
Reihen und oder Gruppen .  
Da das Flurstück 54-3 mit dem B-Plangebiet als offene Wiesenfläche diese Ausprägung des  
Landschaftsbildes vermissen lässt ,besteht seitens des Biosphärenreservates Spreewald die  
Forderung zur Aufwertung und Angleichung des Landschaftsraumes an dessen Umgebung  
und zur Betrachtung des gesamten Flurstückes . In einer 1. Stellungnahme der Reservats-  
leitung werden als landschaftstypische Elemente und darüber hinaus des Spreewaldes das  
Anlegen einer Streuobstwiese im Übergangsbereich zwischen dem B-Plangebiet und dem  
Brahmower Landgraben und von Bauerngärten auf den Grundstücken gefordert.

## **2. Rahmenbedingungen / Bestand**

### **2.1 regionale Bedingungen**

**regionale  
Einordnung** Der Ortsteil Papitz ist Bestandteil der amtsfreien Gemeinde Kolkwitz .Die Entfernung zum  
Verwaltungssitz Kolkwitz beträgt ca. 6 km , zum Sitz der Kreisverwaltung des Spree-Neiße  
Kreises ca. 32 km und zum Oberzentrum Stadt Cottbus ca. 12 km.

**bisherige Ent-  
wicklung** Historisch hat sich Papitz aus dem alten Dorfkern im Bereich zwischen Kirche und  
Schloß vorrangig an den Ortsverbindungsstraßen und –wegen zu den Nachbarorten  
entwickelt und kann in seiner heutigen Ausprägung als regional typisches Straßen-/Angerdorf  
gelten .Den Dorfmantel bilden ein Scheunenkranz ,Streuobstwiesen und Gärten .Die bauliche  
Entwicklung erfolgte vor allem nach Westen .  
1994 wurde in der südlichen Teil der Parkstraße (ehemals Schulstr.) der Bebauungsplan  
„Kleines Ende“ für die Errichtung von 7 Wohnhäusern genehmigt.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind in der Ortslage *Kleines Ende* beidseitig der  
westlichen Parkstraße Entwicklungsflächen für Kleinsiedlungsgebiete dargestellt worden .

**Landschaft** Der Ortsteil Papitz liegt im Naturraum Spreewald des Baruther Urstromtales und am süd-  
östlichen Rand des Oberspreewaldes . Die Landschaft ist relativ eben .  
Während der größte Teil des Ortskernes auf einer Flussterrasse liegt ,herrscht in den  
feuchteren Senken und Talauen Ackerbau und Grünlandwirtschaft  
Der für die Bebauung vorgesehene Bereich ist in der Nutzungsart Wiese eingestuft .

- Lage im Biosphärenreservat Spreewald Der Geltungsbereich des B-Planes liegt gemäß Anlage zur Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung „*Biosphärenreservat Spreewald*“ vom 12.09.1990 ,veröffentlicht am 01.10.1990 im Gesetzblatt der DDR ,Sonderdruck Nr. 1473, in der Schutzzone III ,auch *Zone der harmonischen Kulturlandschaft* genannt .
- verkehrliche Erschließung Papitz ist mit dem Umland durch 2 Buslinien verbunden.  
Über die Landesstraßen L 512 und L 49 (früher Bundesstraße B 115) bzw. die Kreisstraße Cb 21 ist die Autobahn A 15 mit der Anschlussstelle Vetschau bzw. der Hauptort Kolkwitz innerhalb weniger Autominuten erreichbar.  
Die Entfernung zum DB-Haltepunkt Kunersdorf beträgt ca. 3 km .  
Die Parkstraße ist Bestandteil des Radwanderweges Richtung Werben und Leipe .
- technische Ver- und Entsorgung Papitz ist mit Ausnahme eines zentralen Gasnetzes versorgungstechnisch gut ausgestattet.  
Für den Bau einer zentralen Schmutzwasserkanalisation liegt die Kanalnetzgenehmigung der unteren Wasserbehörde mit der Reg.-Nr. 70.2-10-603-001-02 vom 05.04.2002 vor .  
Die Parkstraße hat bereits einen Schmutzwassersammler ,für den südlichen Teil im Bereich der Wohnbebauung Kleines Ende ist die Leitung bereits projektiert .  
In der Parkstraße liegt der Regenwassersammler mit Einleitung in den Brahmower Landgraben.
- materielle Versorgung Für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs kann in Papitz eine kleine Verkaufseinrichtung genutzt werden . Große Verbrauchermärkte stehen im Hauptort Kolkwitz , in Burg/Spreewald und in Vetschau sowie im Oberzentrum Cottbus zur Verfügung .
- kulturelle u. soziale Versorgung Mit dem Kolkwitz Center und den Einrichtungen im Oberzentrum Cottbus können Einrichtungen im näheren Umland genutzt werden .  
Für die medizinische Versorgung stehen in Kolkwitz Arztpraxen zur Verfügung .  
Die Gemeinde Kolkwitz hat in Kolkwitz und Krieschow leistungsfähige Schulen .  
Der Schülerverkehr ist gesichert.
- Arbeitsstätten Papitz selbst bietet nur eine sehr begrenzte Anzahl an Arbeitsplätzen.  
Vorwiegend pendeln jedoch die Arbeitskräfte nach Cottbus oder in das Umland .

## **2.2 Örtliche Bedingungen**

- Ortsbild Die im Bereich der Parkstraße errichteten Wohngebäude haben in der Regel symmetrische Satteldächer mit Dachneigungen von 40°- 45° mit ausgebautem Dachgeschoß und nach landesüblicher Vollgeschoßberechnung meist 2Vollgeschosse .  
Eine geringe Anzahl von Wohnhäusern hat einen Zwerchgiebel mit Satteldachabschluß .  
Bei der Anordnung der Wohnhäuser dominiert die Traufstellung zur Straße .  
Aufgrund der geringen Straßenanschlußbreiten stehen auch Wohnhäuser in Doppelhausstellung .Die sogenannte Vorgartentiefe beträgt in der Regel < 4 m .  
Vereinzelt stehen Nebengebäude rechtwinklig zur Straße . Die meisten Grundstücke sind in der Bebauung landwirtschaftlich geprägt. Beidseitig der Straße bildet ein Scheunenkranz den hinteren Hofabschluß in einer Tiefe von ca. 40 m .Dahinter befinden sich Hausäcker und –gärten mit Obstgehölzen .  
Im Bereich des Bebauungsplanes Wohnbebauung *Kleines Ende* überwiegen die Satteldachform und die Giebelstellung zur Straße . 2 Wohnhäuser haben Krüppelwalm .Garagen sind max. in 25 m Grundstückstiefe angeordnet .  
Der westliche bauliche Abschluß des Ortsteiles ist das B-Plangebiet Kleines Ende .  
Der südlich des Geltungsbereiches führende Brahmower Graben hat auf der Südseite Kiefernbestockung .Nördlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Flächen .
- verkehrliche Erschließung Der Planungsbereich grenzt im Norden direkt an die mit einer Bitumendecke befestigte Parkstraße .
- Stadttechnik Im Rahmen einer von dem Planträger veranlassten Zusatzplanung zur Sammelkanalisation , Parkstr. südlicher Teil ,konnte bereits gesichert werden ,dass der Geltungsbereich über eine Freispiegelleitung schmutzwasserseitig problemlos angeschlossen werden kann .Die Wirksamkeit der zentralen Entsorgung Papitz ist ab Mitte 2004 geplant.

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ist über die in der Parkstraße liegende DN 150 - Leitung gesichert.

Löschwasser für den Grundschutz kann nicht aus dem TW-Netz bereit gestellt werden ; es steht jedoch in Höhe des Flurstückes 54-10 im öffentlichen Verkehrsraum ein Flachspiegelbrunnen zur Verfügung .

Die Versorgungssicherheit mit Elektroenergie und der weitere Bestand der Freileitung 0,4 kV ist im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu prüfen . Gleiches gilt für die Straßenbeleuchtung .

380 KV-  
Freileitung /  
Immissions-  
schutz

Westlich zum Geltungsbereich kreuzen zwei 380 KV-Freileitungen das Flurstück 54-2. Gemäß **Anlage 4** (*Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsleitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes*) der **Abstandsleitlinie** des Landes Brandenburg ,veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06.07.1995, ist ab einer installierten Spannung von 380 KV ein Mindestabstand von 50 m zwischen Wohngebieten und der äußeren Trassengrenze unter den Aspekten des Immissionsschutzes einzuhalten.

Fauna/Flora

Die Fauna und Flora unterliegen im Planungsbereich einer starken anthropogenen Beeinflussung infolge der Bewirtschaftung als Wirtschaftsgrünland (Biotop-Code 05151). Im Planungsbereich selbst sind keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

Relief/Boden/  
Grundwasser/  
Trinkwasser-  
Schutzzone III

- Der Planungsbereich hat die größte gemessene Höhe mit 58,5 m ü. NHN .

Nach Norden und Osten neigt sich das Gelände . Die größte gemessene Höhendifferenz beträgt 0,9 m ,so dass das Gelände im wesentlichen eben ist .

Zum Höhennachweis ist ein engmaschiges Raster angelegt worden.

- Die folgenden Aussagen zum Baugrund und zu den Grundwasserständen haben als Grundlage die zum Bebauungsplan „Kleines Ende“ im November 1993 durchgeführte Baugrunduntersuchung und die Hydrologische Stellungnahme zu den GW-Verhältnissen vom Februar 1994: Im Erkundungsgebiet liegen keine homogenen Erdstoffschichtungen und tragfähiger Baugrund steht erst unterhalb des Torfhorizontes an .

Der Torfhorizont weist unterschiedliche Dicken auf .

Die erkundeten Ablagerungen bis 2 m Tiefe aus organisch durchsetzten bindigen Böden (Sand-Schluff-Gemisch, leicht plastische Tone und Torf) stellen einen schlecht tragfähigen Baugrund dar. Die Deckschicht aus Mutterboden ist 0,4 bis 0,5 m dick.

Nicht unterkellerte Gebäude sind auf einem Gründungspolster abzusetzen und erfordern eine frostsichere Mindestgründungstiefe von 0,8 m .

Die in Nähe liegende Grundwassermessstelle 6019 weist einen Höchstgrundwasserstand von 57,8 m ü. NN aus .

Die umliegenden Entwässerungsgräben einschl. Brahmower Landgraben bedingen einen wechselnden Grundwasserstand in Abhängigkeit der jahreszeitlichen Niederschläge und andauernden Rückstau.

Die anstehenden Schluff- und Tonhorizonte sowie Torf im flurnahen Bereich bedingen jedoch das Auftreten geländenaher bis –gleicher Grundwasserstände .

Mit einer lokal unzureichenden Versickerung ist zu rechnen .

Das Grundwasser hat aufgrund des hohen ph-Wertes und Sulfatgehaltes den Angriffsgrad „stark angreifend“.

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

**Für die einzelnen Baumaßnahmen wird die Untersuchung des Baugrundes empfohlen !**

- Der Planungsbereich liegt in Trinkwasserschutzzone III der Trinkwassererfassung Ruben. Es bestehen somit erhöhte Anforderungen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers. So ist eine Versickerung von gereinigtem Abwasser nicht gestattet ,d.h. eine Wohnnutzung der Grundstücke vor Anschluß an die Sammelkanalisation ist nur bei Einsatz von abflußlosen Sammelgruben möglich . Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und dessen Lagerung ist gemäß § 20 Abs. 1 i.V. m. § 126 Abs. 1 , § 154 Abs. 2 BbgWG der unteren Wasserbehörde mindestens 2 Monate vor Errichtungsbeginn anzuzeigen. Der Einbau von Ölheizungen ist möglich.

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, Vermerke ,Pkt. 5.3, der Begründung auf die Verhaltensanforderungen beim Auffinden von Kampfmitteln hingewiesen.

**Denkmale / Bodendenkmale** Einzeldenkmale und Bodendenkmale sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Entfernung zu den Einzeldenkmalen Kirche ,Feuerwehr und Altenpflegeheim beträgt mehrere 100 m ,so dass sie für einen Umgebungsschutz nicht relevant sind . Nordöstlich und nordwestlich des Planungsgebietes sind Bodendenkmale bekannt und im FNP eingetragen . Es ist aufgrund der topographischen Situation mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen . Die Festlegungen des BbgDSchG sind zu beachten (unter Hinweise ,Vermerke Pkt. 5.2 sind die Verhaltensvorgaben bei der Entdeckung von Bodendenkmalen infolge Erdarbeiten aufgeführt).

### **3. Städtebauliches Leitbild**

#### **3.1 Erschließung**

**Verkehrsanlage** Der Geltungsbereich wird direkt von der nördlich angrenzenden Parkstraße verkehrsmäßig erschlossen . Alle Baugrundstücke erhalten eine direkte Einfahrt . Der Übergang zwischen der Bitumenfahrbahn und den Grundstückseinfahrten ist zu befestigen .

**ruhender Verkehr** Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst abgedeckt.

**stadttechnische Erschließung** Im nördlichen Grenzbereich der Parkstraße (Flurstück 643) zu den privaten angrenzenden Flurstücken 60 bis 73 liegt eine leistungsfähige TW-Leitung . Je Baugrundstück ist eine Anschlussleitung zu verlegen und die Parkstraße somit zu queren .Die erforderlichen Genehmigungen und grundbuchlichen Sicherungen zur Inanspruchnahme sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung ,jedoch bauordnungsrechtlich nachzuweisen . Die Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke ist durch eine Zusatzplanung zur Sammelkanalisation Papitz gesichert .Zwischen der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches und der Fahrbahnbefestigung der Parkstraße wird eine 200er- Steinzeugrohrleitung ,immer im öffentlichen Straßenbereich liegend ,mit einer Länge von 168 m und Anbindung an das zu errichtende Pumpwerk der zentralen Entwässerung verlegt . Die Errichtung ,Übergabe und Einbringung der SW-Kanalisation in das Eigentum der LWG sind unabhängig vom städtebaulichen Vertrag zwischen dem Planträger und der Gemeinde Kolkwitz mit der LWG vertraglich zu regeln. Der Erhalt der Elt-Freileitung im Geltungsbereich ist gemäß Stellungnahme des Versorgers möglich. Die Nahrungs- und Sicherheitsabstände von baulichen Anlagen und Arbeiten im Freileitungsbereich 0,4 KV sind nach DIN VDE 0210 + 0211 bzw. DIN VDE 0105 + VBG § 7 geregelt und einzuhalten . Die erdverlegte Telekomleitung liegt gemäß übergebener Lagepläne im unbefestigten Straßenraum des Flurstückes 643. Für die Straßenbeleuchtung stehen die Masten der Elektrofreileitung zur Verfügung . Die Löschwasserversorgung des Planbereiches und somit der Grundschutz sind durch den in Höhe des Flurstückes 54-10 befindlichen Flachspiegelbrunnen gemäß § 37 Abs. 3 BbgBO gesichert .

#### **3.2 Nutzungen**

**baulicher Bestand** Im Geltungsbereich des B-Planes ist keine Bebauung vorhanden .

**Land- und Forstwirtschaft** Im Planungsbereich sind keine Waldflächen vorhanden. Durch die geplante Nutzungsumwidmung zu Bauland werden Grünlandflächen dauerhaft entzogen. Entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im grünordnerischen Fachbeitrag ausgewiesen.

**Erholen** Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungszwecke wird durch das Anlegen und Einfrieden der Baugrundstücke nicht beeinträchtigt . Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet WS und weitere ergänzende Festsetzungen stehen in Übereinstimmung mit den allgemeinen Schutzanforderungen der Schutzzone III des „Biosphärenreservates Spreewald“.

Nutzungs- Nutzungsbeschränkungen sind z.Zt. nicht erkennbar .Zu beachten sind jedoch die Hinweise  
Beschränkungen zu Bodendenkmalen und zum Trinkwasserschutz .

### **3.3 Ortsbild**

#### **Gestaltung**

Der Geltungsbereich wird auf der Grundlage nach § 1 Abs. 2 BauNVO in der besonderen Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet WS nach § 2 BauNVO festgesetzt .

Mögliche Parzellierungen der Flurstücke mit Ausnahme des bereits festgesetzten, an den Geltungsbereich des B-Plangebietes Kleines Ende anschließenden Grundstückes sind als Vorschlag zur Neuparzellierung in der Planzeichnung dargestellt.

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

Die Gestaltungsanforderungen an die Gebäude und deren Stellungen sind geprägt durch die Lage des Geltungsbereiches in der Schutzzone III des Biosphärenreservates .

Die Wohnhäuser sind im Grundriß längsbetont und in der Hauptfirstachse parallel zur Straße auszurichten .

Nebengebäude einschl. Garagen und überdachte Stellplätze sind hinter die Wohnhäuser zu stellen.

Die Dachformen ,-neigungen und -gestaltungen sind in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend der ortsbildprägenden Dachlandschaften in der Parkstraße vorgegeben und städtebaulich begründet .

Die OK Fertigfußboden EG ,die Traufhöhe und OK Gebäude sind als wesentliche Gebäudeabmessungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse sind in den Nutzungsschablonen vorgegeben.

### **3.4 Umwelt- und Naturschutz**

#### **Biosphären- reservat Spree- wald**

Gemäß § 4 Abs.1 der *Verordnung über die Festsetzungen von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenre servat " Spreewald " vom 12.09.1990* liegt der Geltungsbereich in der Schutzzone III (s. Anlage 2 der Begründung). Entsprechend den Geboten dieser VO ist die Schutzzone III eine *Zone der harmonischen Kulturlandschaft* .

So ist es nach § 5 Abs. 4 Nr. 2 dieser VO u.a. geboten ,die harmonische Einbindung der Siedlungen in die Landschaft und der Gärten möglichst naturnah oder entsprechend den spreewaldtypischen Traditionen zu gestalten.

Verboten ist es nach § 6 Abs. 6 dieser VO , u.a. Grünlandflächen in Ackerlandflächen umzuwandeln .

Nach § 9 Nr. 4 dieser VO ist das Einvernehmen mit der Reservatsleitung bei der Aufstellung von Bauleitplänen herzustellen ,d.h. die Reservatsleitung ist in die TÖB-Beteiligung einzubezogen worden .Das Einvernehmen wurde erteilt .

#### **Belange des Naturschutzes und der Land- schaftspflege**

Der Träger der Bauleitplanung hat die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und gemäß § 1 Abs. 6 BauGB als umweltschützende Belange zusammen mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gerecht abzuwägen . Gemäß § 12 BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ,vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen . Ausgeglichen ist ein Eingriff ,wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben .

Für das Planvorhaben ist eine schutzgutbezogene Eingriff-Ausgleich-Bilanz zu erstellen und aufgrund der Lage im spreewaldtypischen Landschaftsraum eine Aufwertung des Landschaftsbildes nachzuweisen .

Im Rahmen der vorliegenden Erarbeitung *Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild* erfolgen die Bestandsaufnahme ,die Bewertung der Schutzgüter Boden ,Wasser ,Klima / Luft ,Flora und Fauna sowie des Landschaftsbildes ;werden bestehende bzw. durch die Planung verursachte Konflikte dargestellt und die Aussagen des Landschaftsrahmenplanentwurfes entsprechend der örtlichen kleinräumigen Erfordernisse präzisiert .

Die Inhalte der *Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild* – Erarbeitung sind als Festsetzungen bzw. Empfehlungen Bestandteile der vorliegenden Planung.

Überprüfung auf Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Entsprechend der ab 03.08.2001 verbindlichen gesetzlichen Regelungen zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz und der Novelle zum BauGB vom 27.07.2001 wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren erforderlich ist.

Es wurde festgestellt, dass entsprechend der Anlage 1, Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, dieser B-Plan eingestuft unter der lfd. 18.7.2 entsprechend seiner zulässigen Grundflächengröße von ca. 1.000 m<sup>2</sup> den unteren Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> bei weitem nicht erreicht und somit eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalles entfällt.

Auch andere Tatbestände nach lfd. Nr. 18 der vorgenannten Liste liegen nicht vor.

Auf eine Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-RIL (FFH-RIL) gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird verzichtet, da keine FFH-Gebiete in der Nähe sind und eine Unterschutzstellung von Flächen im Planungsbereich nicht bekannt ist.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der Schutzzone III des „Biosphärenreservates Spreewald“ und zur Sicherung der Rechtsfähigkeit dieser Bauleitplanung wurde jedoch ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet und hat vom 09.12.2003 bis 15.01.2004 für jedermann zur Einsicht offengelegen. Die sich aus der TÖB-Beteiligung ergebende Änderung zur Abstandsregelung für landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung und der Bescheid des MLUR zum Ausgliederungsantrag wurden eingearbeitet und im Rahmen des Abwägungsbeschlusses gebilligt. Eine neuerliche Auslegung ist nicht erforderlich.

#### 4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

##### 4.1 Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich** Die Grenzen des Geltungsbereiches sind bis auf die südliche und westliche Begrenzungen identisch mit den Flurstücksgrenzen und somit im wesentlichen rechtssicher. Bei der späteren Fortschreibung des Flurstückes 54-3 zu Baugrundstücken ist die rechtssichere Abmarkung der straßenbegleitenden Grenze im westlichen Bereich herzustellen.
- Baufenster** Die vorderen und hinteren Baugrenzen, gesehen von der Straßenbegrenzungslinie, werden für die B-Planbebauung vorgegeben. Dies gilt auch analog für die seitlichen Grenzen. Die Tiefe der Baufenster ermöglicht einen ausreichend großen Entscheidungsspielraum bei der Einordnung der einzelnen Bauvorhaben. Die vordere Baugrenze ist im wesentlichen dem Verlauf der Parkstraße angepasst. Die westliche seitliche Begrenzung des Baufensters berücksichtigt den Sicherheitsabstand von 50 m zur Trassenkante der 380 KV-Freileitung gemäß Abstandsleitlinie Brandenburgs.
- Baugrundstücksgößen** Die Mindestgröße **F mind** = 900 m<sup>2</sup> ist festgesetzt. Damit wird dem Charakter des Kleinsiedlungsgebietes mit seiner Anlage von ausreichend großen *Hausgärten* und seiner Lage in der Schutzzone III des Biosphärenreservates entsprochen sowie einer zu kleinen Parzellierung entgegengewirkt.
- Anschlussbreite zur Parkstraße** Als Mindestanschlussbreite an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist für die Baugrund-Baugrundstücke **b mind** = 22,5 m festgesetzt. Damit wird dem dörflichen Charakter entsprochen und eine optimale Einordnung der Bauvorhaben gesichert.
- Straßenbegrenzungslinie** Die Straßenbegrenzungslinie, als Grenze zwischen öffentlichem Straßenraum und Baugrundstücken, trennt die öffentlichen von den privaten Flächen. Die Straßenbegrenzungslinie ist gleichzeitig die gemeinsame Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 54-3 und 643.
- Pflanzfläche Pfl 1** Die Pflanzfläche 1 dient dem anteiligen Anlegen einer für den Landschaftsteil Papitz typischen Streuobstwiese. Die Sukzession der jetzigen Frischwiese zur Streuobstwiese hat ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop als Zielstellung.
- Pflanzgebote** Die Pflanzgebote sind im GOP dargestellt und im Planteil D grünordnerisch festgesetzt.

##### 4.2 Textliche Festsetzungen

- Nutzungsart** Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung das Baugebiet als **Kleinsiedlungsgebiet WS** nach § 2 BauNVO planungsrechtlich festgesetzt. Damit wird dem Entwicklungsgebot des B-Planes aus dem FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Mit dieser WS-Zweckbestimmung als ein Wohngebiet besonderer Art wird ausgewiesen, dass die Wohnnutzung mit einer landwirtschaftlich, nebenberuflichen Bodennutzung verbunden ist bzw. sein kann. Die Festsetzung des Gebietscharakters entspricht auch der Lage des Plangebietes in der Zone III des Biosphärenreservates – der Zone der harmonischen Kulturlandschaft. Die Festsetzungen zur Mindestgröße der Baugrundstücke und zur Grundflächenzahl GRZ 0,2 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO sichern diese entsprechende Landzulage.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist die Zulässigkeit der Kleintierhaltung gegeben. Die Tierhaltung, unabhängig von ihrer Zweckbestimmung, ist an sich keine Angelegenheit des öffentlichen Baurechts, erhält aber baurechtliche Relevanz, wenn mit ihr bauliche Aktivitäten (z.B. Ställe, Käfige, Volieren) verbunden sind und von ihr Belästigungen für die Nachbarschaft ausgehen.

Ein allgemein gültiger Maßstab für die zulässige Tierhaltung kann nicht festgelegt werden – die von den Tieren ausgehenden Belästigungen und Störungen hängen von den Lebensgewohnheiten und Eigenarten sowie von der Zahl der gehaltenen Tiere sowie von der Lage, Größe und Unterbringung ab.

Von den sonst nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen, da ihr Wirtschaftsteil und ihre Landzulage regelmäßig größer als die der Kleinsiedlung sind und eine im engeren Sinne landwirtschaftliche, also nicht (nur) kleingartenbaumäßige Bearbeitung des Bodens stattfindet.

Eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle ist durchaus bei einer entsprechend großen Landzulage (Baugrundstücksgröße) möglich und somit festsetzungsmäßig nicht ausschließbar.

Da das benachbarte Reine Wohngebiet WR die höchste Schutzbedürftigkeit hat, ist die Anordnung emittierender Anlagen, dazu gehören landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen erst in einem Abstand von 50 m, gemessen zum Geltungsbereich, zulässig und im Nebensatz der Festsetzung B.1.2 auf der Grundlage des § 1 Abs. 8 BauNVO festzusetzen.

Von den nach § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wie auch Tankstellen ausgeschlossen. Sie sind aufgrund der Randlage des Geltungsbereiches zum Ortsteil Papitz und der Lage in der Schutzzone III selbst sowie der verkehrlichen Gesamterschließung (die Parkstraße ist nur für ein begrenztes Verkehrsaufkommen ausgebaut und hat keinen Durchgangsverkehr) und ihres jeweiligen spezifischen Platzbedarfes nicht einzuordnen. Sie würden zu neuen Konflikten mit der bereits vorhandenen Nutzung im angrenzenden Baugebiet führen und somit den gemeindlichen Interessen entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Art der Nutzung gemäß § 17 BauNVO und in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen die festgesetzte GRZ im Plangebiet ausnahmsweise nur um 0,1 überschritten werden, wenn diese Überschreitung für die ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke erforderlich ist. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse Z ist im Interesse des Erhalts des Siedlungscharakters auf II begrenzt. Die Definition Vollgeschosß ist nach Landesrecht geregelt, d.h. das ausgebaute Dachgeschosß zählt grundsätzlich nach § 2 Abs. 4 BbgBO als Vollgeschosß. Die festgesetzten Höhen: Traufhöhe mit 4,8 m und OK Gebäude mit 10 m gestatten die großzügige Gestaltung der Dachgeschosßausbauten und entsprechen auch den vorhandenen Gebäudeabmessungen bzw. dem Einfügegebot.

Aufgrund der sensiblen Lage des Planungsbereiches in der Schutzzone des Biosphärenreservates wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) auf maximal 0,4 m begrenzt. Ohne diese Festsetzung könnten sonst gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO Kellergeschosse das Gelände bis zu 1,4 m überragen und turmartige Gebäude entstehen; Gestaltungen, die dem Einfügegebot widersprechen würden.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sind notwendig, um vor allem das Ortsbild im Sinne der Erhaltung des ländlichen Erscheinungsbildes zu gewährleisten.

Höhenbezug Für das bereits festgesetzte ortsseitige Grundstück wird die in der Planzeichnung eingetragene Straßenhöhe 58,08m, mit dem Planzeichen 15.10 gekennzeichnet, als Höhenbezug festgesetzt.

Da die weiteren möglichen 4 Baugrundstücke nur als Vorschlag zur Neuparzellierung dargestellt und somit Anzahl und Standorte der Gebäude noch nicht bekannt sind, beziehen sich die festgesetzten Höhen auf die Höhe der Straße in der Mitte der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen, späteren Grundstückes.  
Die Höhen in der Planzeichnung entsprechen der amtlichen Einmessung und beziehen sich auf die Bitumenbefestigung der Parkstraßen-Fahrbahn.  
Somit bestehen für alle Baugrundstücke die gleichen Höhen-Einordnungsbedingungen.

maßgebliches Grundstück

Als maßgebliches Grundstück bei der Ermittlung von GRZ und GFZ gilt die Fläche des Grundstückes, die innerhalb eines Streifens von 35 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie an der Parkstraße, liegt.  
Diese Festsetzung steht in Übereinstimmung mit der Festsetzung B.3.3 zur Begrenzung der Bebauungstiefe, ebenfalls 35 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, für Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO, d.h. deren Einordnung ist bis zu dieser Grundstückstiefe städtebaulich vertretbar. Insgesamt soll damit die Möglichkeit des Anlegens von Hausgärten gemäß grünordnerischen Fachbeitrag in den hinteren Grundstücksbereichen unterstützt werden.

Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser und eine **offene** Bauweise o zulässig. Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Hausgruppen zugelassen.  
Die Firstachsen der Wohngebäude sind parallel zur anliegenden Straße anzuordnen. Damit wird dem Ortsbild entsprochen.  
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird auf **zwei** begrenzt. Diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird städtebaulich damit begründet, dass damit die Errichtung dem Dorfrand widersprechender, großer Wohngebäude verhindert und eine entsprechende lockere Bebauung gesichert wird sowie Verkehrsflächen und Stellplätze für Kfz gering gehalten werden. Die Anzahl von 2 Wohnungen je Wohngebäude ermöglicht neben der üblichen Wohnform mit einer Familie auch zwei Generationen unterzubringen, was sozial vernünftig ist und der ländlichen Wohnform entspricht.

Nebenanlagen

Die Anordnung von Nebenanlagen i.S. § 14 Abs. 1 BauNVO ist auf eine Bebauungstiefe von 35 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, begrenzt und städtebaulich sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes begründet.  
Gemäß der sonstigen grünordnerischen Empfehlungen und Hinweise sollte dieser Bereich zur Anlage ökologisch hochwertiger, strukturreicher und landschaftstypischer Gärten vorzugsweise genutzt werden.

### **4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Werbeanlagen

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Suggestiv-, Erinnerungs- und sonstige funktionsfremde Werbeanlagen im Geltungsbereich nicht zulässig.  
Hinweisschilder in angemessener Größe und Werbung am oder auf dem Grundstück eines Gewerbetreibenden sind dagegen zulässig.

Einfriedungen

Die Grundstücke sind zur öffentlichen Straße einzufrieden. Die Einfriedungen sind als Holz- bzw. Metallzaun oder als Hecke auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 0,8m nicht unter- und 1,2 m nicht überschreiten. Dies entspricht auch dem Ortsbild in der Parkstraße.  
Um Behinderungen des Verkehrs auf der nur 3 m breit befestigten Gemeindestraße zu vermeiden, sollten die Tore zu den Grundstückszufahrten mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

Gebäudegestaltung

Es ist auf eine zurückhaltende Gestaltung zu orientieren. Sie unterliegt aufgrund der Lage in der Zone III des Biosphärenreservates gewissen Einschränkungen und ist im Interesse der Fortsetzung der baulichen Gestaltung der ortsseitigen Parkstraße städtebaulich begründet und steht in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der z.Zt. laufenden Untersuchung zur Dorferneuerung Papitz.  
Bei der Dachgestaltung von Hauptgebäuden ist das symmetrische Steildach mit Dachneigungen von **38° bis 51°** als Sattel- und Krüppelwalmdach allgemein zulässig. Mansard- und Walmdächer sind entsprechend der Umgebungsbebauung nicht zulässig. Für Nebengebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 38° bis 51° zugelassen. Dachaufbauten sowie Farbgebung und Material der Eindeckung sind im Interesse

des Erscheinungsbildes festgesetzt.  
Für Zwerchgiebel und Gauben sind zur Wahrung einer spreewaldtypischen Bauweise Einschränkungen gegenüber sonst üblichen Arten und Bauformen festgesetzt worden .

**Gebäudestellung** Neben der bereits vorgenannten Festsetzung der Traufstellung des Hauptgebäudes parallel zur Straße ist es für die Durchsetzung des Landschaftsbildes und seiner Bebauung wesentlich ,dass die Nebengebäude einschließlich Garagen und offener,überdachter Stellplätze hinter den Hauptgebäuden ,von der Gemeindestraße gesehen ,angeordnet werden. Ausnahmsweise ist es unter Nutzung der längsorientierten Grundrissgestaltung des Hauptgebäudes zulässig ,dass Nebengebäude und Garagen unter das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden.

**Fassaden** Auch für die Fassaden werden eine angemessene Gestaltung in gebrochenen ,mit schwarz abgetönten Farbtönen und traditionellen Materialien aus städtebaulichen Gründen festgesetzt . Die Farbe weiß ist nicht spreewaldtypisch und somit auszuschließen .

#### **4.4 Grünordnerische Festsetzungen**

**Minimierung der Flächenversiegelung** Durch Beachtung nachstehender Festsetzungen :  
- Einsatzverbot von Beton und Schwarzdecke bei Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken  
- Einsatz von Rasengittersteinen ,Pflaster oder Ökopflaster für Stellplätze und Garagenzufahrten  
- Vorgabe von kleinformatigen Platten ohne Fugenverguß oder Pflaster für Gehwege, Hauszugänge und Terrassen ist die Versiegelung des Bodens zu minimieren .

**Pflanzgebote für Rank- und Klettergehölze auf den Baugrundstücken** Zur besseren landschaftlichen Einbindung sind je Grundstück an Fassadenteilen, Garagen, offenen überdachten Stellplätzen ,Pergolen und Zäunen 5 Stk. Rank- und Klettergehölze gemäß Liste der zu verwendenden Gehölze zu setzen.

**Pflanzgebot von Obstgehölzen auf der Pflanzfläche 1** Die am westlichen Rand des Geltungsbereiches festgesetzte Pflanzfläche Pfl 1 dient der Ortsrandgestaltung und soll mit dem planextern angelegten Anteil der Streuobstwiese eine Einheit bilden . Da eine durchgängige Riegelabpflanzung nicht für Ortsrandgestaltung geeignet ist ,sind 3 Obstgehölze gemäß der in der im grünordnerischen Fachbeitrag dargestellten Form gruppenweise ,d.h. im nördlichen und südlichen Teil dieser Fläche zu pflanzen .  
Aus der anteiligen Frischwiese ist sukzessiv eine Streuobstwiese zu entwickeln. Die Anzahl der zu pflanzenden Obstbäume hat als Ausgleichsgrundlage den bodenrechtlichen Bezug : Pro 50 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Baugrundstücksfläche ist ein Obstbaum zu setzen.

#### **4.5 Planexterne Kompensation und weitere Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

**Pflanzbindung von Obstbäumen zur wesentlichen Kompensation des Eingriffs auf den Baustücken** Entsprechend der unter Pkt. 1.4 dargestellten und erforderlichen Entwicklung des Landschaftsbildes auf dem gesamten Flurstück 54-3 ,d.h. also auch über den Geltungsbereich des B-Planes hinaus, erfolgt zur Kompensation des Eingriffes auf den Baugrundstücken der Ausgleich auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB planextern als Streuobstwiese auf der Restfläche des Flurstückes südlich und westlich des Geltungsbereiches.  
Ableitend von dem Höchstmaß an zulässiger Grundflächenzahl (GRZ 0,2) je Baugrundstück und im Geltungsbereich insgesamt sind auf der Ausgleichsgrundlage (pro 50 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Baugrundstücksfläche ist 1 Obstbaum zu setzen) 19 Stk. Obstbäume gemäß Liste der zu verwendenden Gehölze und Beachtung der fachspezifischen Angaben der Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild-Erarbeitung unter der Verantwortung des Planträgers flächig zu pflanzen und in einem städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde nach Ausführung und Ausführungszeitraum zu regeln .  
Einschließlich dem Pflanzgebot zur Pflanzung von 3 Obstbäumen auf der Pflanzfläche Pfl ist damit die Eingriffs- und Ausgleichsbedingung zu 100 % erfüllt.  
Die Pflanzabstände der Obstbäume ermöglichen weiterhin die Bewirtschaftung der Frischwiese (GMF mit Kartierungsschlüssel 05112) .Insgesamt entsteht somit mit der Streuobstwiese ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop mit landschaftsbildgestalterischer Wirkung .

- Pflanzbindung von einheimischen Gehölzen am Brahmower Landgraben Auch diese Maßnahme ist zur Entwicklung des Landschaftsbildes des Vorspreewaldes auf der Restfläche des Flurstückes 54-3 erforderlich.  
Unter Beachtung der turnusmäßigen Melioration des Brahmower Landgrabens sind im Abstand von 5 m zur Grabenböschungskante auf 4 Standorten in Gruppen insgesamt 12 Heister und 90 Sträucher auf einer Fläche von 140 m<sup>2</sup> östlich der Hochspannungsleitungstrasse als räumlicher Abschluß gemäß Liste der zu verwendenden Gehölze unter der Verantwortung des Planträgers zu pflanzen .  
Auch diese Pflanzbindung erfolgt unter Bezug des § 1 a Abs. 3 BauGB .
- Straßenbegleitgrün Ebenfalls planextern ,jedoch auf dem Flurstück 643 (Parkstraße) sind zwischen Bitumenfahrbahnkante und Flurstücksgrenze 54-3 300 m<sup>2</sup> Rasenansaat nach der Verlegung der Schmutzwasserleitung in Verantwortung des Planträgers ,geregelt im städtebaulichen Vertrag , auszuführen .  
Die Zufahrten zu den Baugrundstücken sind zu befestigen .

#### **4.6 Empfehlung zur Anlage von Hausgärten (Bauerngärten)**

- Anlage von Bauerngärten Im grünordnerischen Fachbeitrag wird auf den nicht versiegelten oder nicht als Wirtschafts- und Lagerflächen genutzten Bereichen die Anlage von ökologisch hochwertigen ,struktureichen und landschaftstypischen Gärten vorgesehen .  
Mindestens 1/3 der möglichen Gartenflächen sollten als Bauerngarten angelegt werden .  
Im vorliegenden Bebauungsplan kann diese Maßnahme nur empfohlen ,nicht festgesetzt werden ,da die Eingriffs/Ausgleichbedingung bereits mit der Anlage der Streuobstwiese ,teils in der planexternen Kompensation und teils auf der Pflanzfläche Pfl 1 , erfüllt wurde .  
Über dieses Maß hinaus gibt es kein Festsetzungsrecht .

#### **4.7 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.  
**Nicht zulässig sind Ausnahmen zur Traufstellung von Hauptgebäuden zur Parkstraße und zu Dachformen einschl. Dachaufbauten** im Interesse der Wahrung des Ortsbildes und der Schaffung des Landschaftsbildes .

### **5.Hinweise , Vermerke**

#### **5.1 Städtebaulicher Vertrag**

- Pflanzbindungen u. Streuobstwiese Die Pflanzbindungen am Brahmower Landgraben und die Anlage der Streuobstwiese zur weiteren Gestaltung des Landschaftsbildes erfolgen auf planexternen Bereichen des Flurstückes 54-3 und sind als Hinweise in der Planzeichnung dargestellt .
- Straßenbegleitgrün Gemäß der Festsetzung B im grünordnerischen Fachbeitrag ist die Ansaat von 300 m<sup>2</sup> Rasen zwischen der Straßenbefestigung und der Flurstücksgrenze (spätere Baugrundstücksgrenze) ebenfalls planextern im öffentlichen Verkehrsraum auszuführen .  
Die Rasenansaat wird nach Verlegung der Schmutzwasserleitung erforderlich .
- Schmutzwasserleitungsbau Der Bau der Schmutzwasserleitung mit Anschluß an Zielschacht S 293 12003 in Achse der Erschließungsstraße des Baugebietes *Kleines Ende* erfolgt in der Verantwortung des Planträgers .
- städttebaulicher Vertrag Die Pflanzungen durch den Planträger sind in einem städtebaulichen Vertrag auf der Grundlage §11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mit der Gemeinde Kolkwitz zu regeln .  
Gleiches gilt für die Rasenansaat und den Schmutzwasserleitungsbau .  
In der Regel sollte der Vertrag vor dem Abwägungsbeschluss vorliegen .Da abzuschätzen ist ,dass der Vertrag in der bereits vorliegenden Entwurfsfassung keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des B-Planes hat , wurde der Abwägungsbeschluss gefasst .  
Der Vertrag lag vor dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zur Bestätigung vor .

Der Vertrag wurde am 01.04.2004 von der Gemeinde Kolkwitz ,vertreten durch den Bürgermeister ,unterzeichnet .

### **5.2 Sicherung von Bodendenkmalen**

Archäologische Sicherung Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale ,wie Steinsetzungen , Mauerwerk ,Erdverfärbungen ,Holzpfähle oder – bohlen ,Tonscherben ,Metallsachen , Münzen ,Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum ,Abt. Bodendenkmale (Cottbus) oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße gemäß (§19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG) anzuzeigen.  
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten ((§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).  
Funde sind ablieferungspflichtig.(§§ 19 Abs. 4 , 20 BbgDSchG) .  
Die an der Bauausführung Beteiligten sind über die gesetzlichen Festlegungen zu unterrichten.

### **5.3 Kampfmittel**

Informations- Pflichten Auch wenn der Planungsbereich in einem Kampfmittel nicht belasteten Gebiet liegt, sind präventiv nachstehende Informationspflichten zu beachten :  
Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden ,wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel ( Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfV) vom 23.11.98 ,veröffentlicht im GVB Bbg II Nr. 30 vom 14.12.98 , 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.

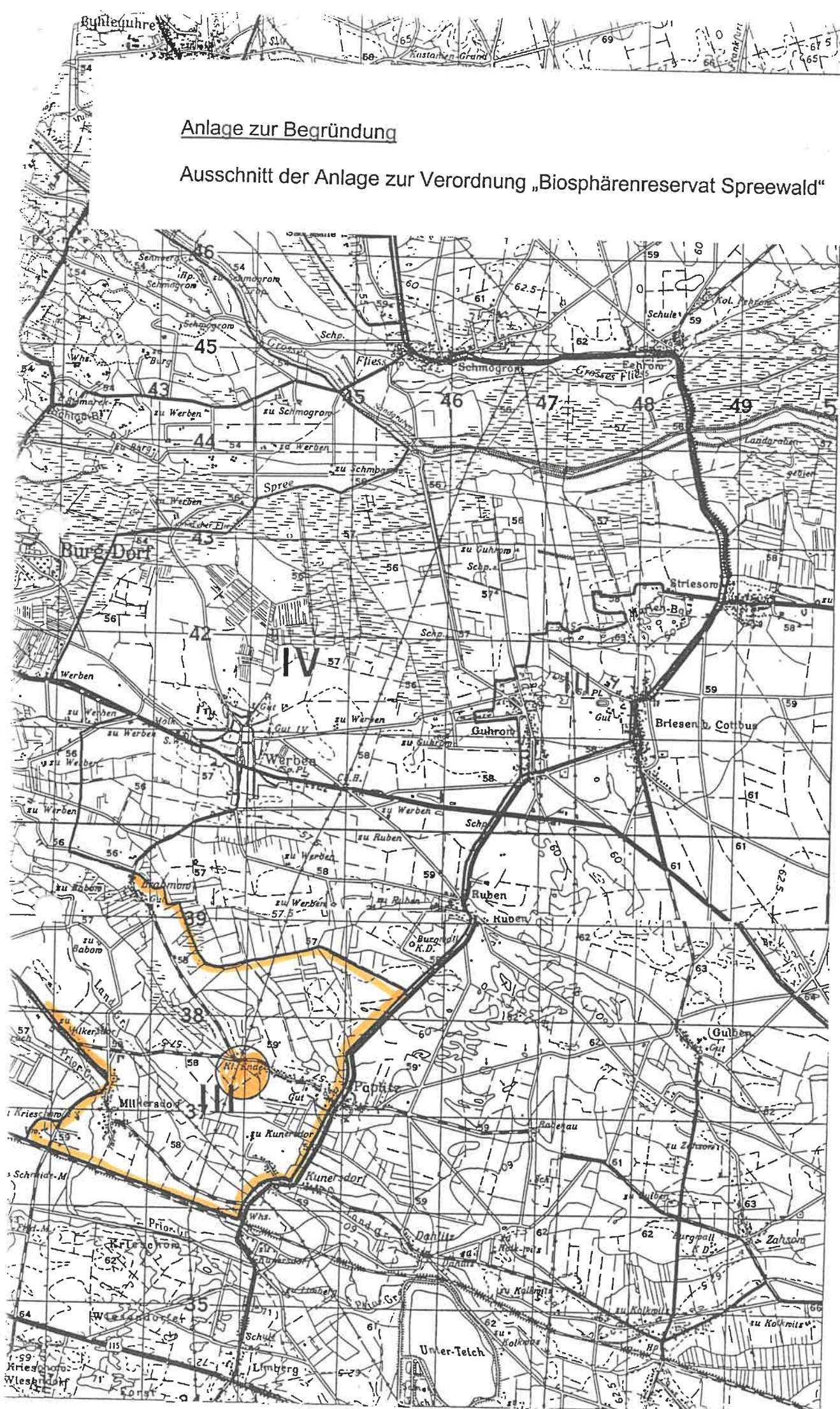
### **5.4 Baugrunderkundung**

Einholung von Nach- erkundungen Für die einzelnen Bauvorhaben wird aufgrund der Aussagen des Baugrundgutachtens zum benachbarten Baugebiet auf die Notwendigkeit der Baugrundnachweise hingewiesen .  
Entsprechend §§ 11, 66 BbgBO zur Standsicherheit von baulichen Anlagen bzw. der Prüfung bautechnischer Nachweise ist die Einholung der jeweiligen Baugrundaussage elementare Voraussetzung für die Bauantragsstellung.

**Anlagen zur Begründung :** Anlage 1 Umweltbericht  
Anlage 2 Auszug aus der Anlage zur Verordnung „Biosphärenreservat Spreewald“  
Anlage 3 Grundsätze für die bauliche Nutzung ,das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich der VATTENFALL EUROPE TRANSMISSION GmbH

Anlage zur Begründung

Ausschnitt der Anlage zur Verordnung „Biosphärenreservat Spreewald“



## Anlage zur Begründung

### Umweltbericht

#### zum B-Plan „Kleines Ende II“ im Ortsteil Papitz

##### 0. Bemerkungen zum Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und zur Novelle 2001 zum Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Ergebnis der Vorprüfung

- Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie zum Umweltschutz in Kraft getreten.
- Das Verhältnis der UVP zur Bebauungsplanung wird in der Novelle 2001 zum BauGB neu geregelt.  
Die Verfahrens Anforderungen einer UVP werden dabei dem Verfahren der Bauleitplanung zugeordnet und in ihrem Umfang konkretisiert .
- Gemäß Anlage 1 des UVPG „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben „sind unter der lfd. Nr. 18.7 Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen nach der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO gegliedert.
- Da der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan am 26.08.2003 und somit nach dem Stichtag 14.03.1999 erfolgte, ist die UVP nach dem neuem Recht zu führen.
- Entsprechend des für die Planung zur Verfügung stehenden Areals mit ca. 5000 m<sup>2</sup> ergeben sich der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) folgende anteilige Grundflächen :  
Kleinsiedlungsgebiet GRZ 0,2 1.000 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche .  
Der gemäß lfd. Nr. 18.7.2 der v.g. Anlage 1 untere Schwellenwert mit 20.000 m<sup>2</sup> wird somit nicht erreicht- eine Vorprüfungspflicht des Einzelfalls entfällt .  
Auch andere Tatbestände nach lfd. Nr. 18 liegen nicht vor.
- Auf eine Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH-RIL) gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird verzichtet ,da keine FFH-Gebiete in der Nähe sind und eine Unterschutzstellung von Flächen im Planungsbereich nicht bekannt ist .
- Aufgrund der vorliegenden Planungsanforderungen zur Sicherung des Einfügegebotes in den freien Landschaftsraum , der Abrundung des Ortsteiles Papitz und der Lage des Geltungsbereiches in der Schutzzone III (Zone der harmonischen Kulturlandschaft) des Biosphärenreservates Spreewald wird zur Sicherung der Rechtsfähigkeit des B-Planes entsprechend § 2a BauGB ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung erarbeitet, von der Gemeindevertretung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Umweltbericht erfasst die im grünordnerischen Fachbeitrag *Eingriff/Ausgleich/Landschaftsbild* bereits ausführlich dargestellten Schutzgüter und deren Ausprägungen .
- Der Umweltbericht belegt ,dass die Gemeinde Kolkwitz die besonderen verfahrensrechtlichen Anforderungen beachtet hat.
- Der Umweltbericht verweist auf den in einem weiteren öffentlich-rechtlichen Verfahren an das Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung (MLUR) Bbg gestellten Antrag zur Ausgliederung des Planungsbereiches aus dem Schutzgebiet nach § 28 Abs. 8 i.V.m. § 22 BbgNatSchG .  
Mit der Entscheidung des MLUR vom 17.12.2003 wurde mitgeteilt ,
  - dass die künftigen Festsetzungen des B-Planes „Kleines Ende II“ nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über das „Biosphärenreservat Spreewald“ (BR-VO) stehen ,
  - dass eine Ausgliederung des Planungsbereiches aus dem Geltungsbereich des Biosphärenreservates nicht erforderlich ist ,
  - dass die baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes nach dem Inkrafttreten des B-Planes keiner Befreiung nach § 72 bzw. Genehmigung nach § 19 BbgNatSchG bedürfen ,
  - dass die Entscheidung mit dem Tag des Inkrafttretens des B-Planes rechtswirksam wird.

Durch das unter Pkt. 1 des vorliegenden Umweltberichtes dargestellte Vorhaben werden im Rahmen der Baudurchführung, der Anlage und der Nutzungen verschiedene Wirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die nachfolgend dargestellten Schutzgüter und deren jeweilige Ausprägungen haben.

Mit der Anlage der Streuobstwiese auf der planexternen Kompensationsfläche in unmittelbarem Anschluß zum Geltungsbereich und der anteiligen Obstgehölzepflanzung auf der Pflanzfläche erfolgt der Ausgleich zum Eingriff durch anteilige Versiegelung des Geltungsbereiches in Folge der geplanten Baumaßnahmen.

Weiterhin sind zur Gestaltung des Landschaftsbildes Gruppenpflanzungen von Gehölzen und Sträuchern auf der Restfläche des Flurstückes 54-3 in Nähe des Brahmower Landgrabens planextern auszuführen.

In einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Planträgerin werden die die Pflanzungen und der Ausführungszeitraum im Rahmen des Planverfahrens geregelt.

### Tabellarische Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Ausprägungen

| <u>Schutzgut</u>  | <u>Ausprägung</u>   |
|-------------------|---|
| Mensch            | <ul style="list-style-type: none"><li>. große Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld, kleiner Siedlungsansatz innerhalb des Planungsbereiches</li><li>. gute Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenendgestaltung auf den relativ großen Grundstücken</li><li>. landwirtschaftlicher Nebenerwerb und Gartennutzung möglich</li><li>. Tierhaltung bedingt möglich</li><li>. der Zugang zum freien Landschaftsraum wird nicht behindert</li><li>. das am Planungsbereich anliegende Radwanderwegenetz mit Anschluß an den Spreewald bietet gute sportliche Betätigung</li></ul>   |
| Arten und Biotope | <ul style="list-style-type: none"><li>. Die Artenvielfalt ist auf der bewirtschafteten Frischwiese anthropogen stark beeinträchtigt. Im Geltungsbereich und auf der planexternen Kompensationsfläche gibt es <u>keine</u> nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.</li><li>. Durch Sukzession der Frischwiese (GMF) 05112 zur Streuobstwiese 07171 entsteht planextern und anteilig im westlichen Geltungsbereich ein ca. 2200 m<sup>2</sup> geschütztes Biotop. Grundlage der Pflanzung von 22 Obstgehölzen ist planungsrechtlich der Bodenbezug auf ca. 1000 m<sup>2</sup> zu überbaubarer (ständig versiegelter) Fläche in Erfüllung der Eingriffs/Ausgleichsfunktion, dass je 50 m<sup>2</sup> angefangener überbaubarer Fläche 1 Obstgehölz zu pflanzen ist.</li><li>. In Ufernähe zum Brahmower Landgraben erfolgt durch Pflanzung von 12 Heister und 90 Strauchgehölzen eine weitere Sukzession der Frischwiese zu 07150 Solitäräumen und Baumgruppen (BE) und 07110 Feldgehölzen (BF) auf ca. 140 m<sup>2</sup> und die Gestaltung des Landschaftsbildes.</li><li>. Je Baugrundstück sind 5 Kletter- und Rankgehölze zu pflanzen.</li><li>. Es wird empfohlen, auf den Baugrundstücken strukturreiche und landschaftstypische Hausgärten als Bauerngärten in mindestens der Größe 1/3 der Hausgärtengröße anzulegen.</li><li>. Es erfolgt eine bedeutende Aufwertung des Flurstückes 54-3.</li></ul> |
| Tier              | <ul style="list-style-type: none"><li>. Artenvielfalt stark anthropogen beeinflusst und gering</li><li>. mit der Anlage von Hausgärten und der Pflanzflächen werden die Voraussetzungen für eine Erhöhung der faunistischen Artenvielfalt geschaffen.</li></ul>   |
| Boden             | <ul style="list-style-type: none"><li>. Der Versiegelungsgrad durch Überbauung und Flächenbefestigung ist gering</li><li>. Der Eingriff in das Schutzgutboden wird im Geltungsbereich zwecks Gestaltung des Landschaftsbildes durch eine Streuobstwiese und der Anlage von Hausgärten nicht ausgeglichen werden – die Kompensation erfolgt im wesentlichen planextern durch Arten und Biotope</li><li>. Um den temporären Eingriff zu minimieren, ist der Mutterboden im und am Baufeld zu sichern und nach Beendigung wieder einzubauen.</li></ul>   |

Auch sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter und der Verlust von Freiraum nicht oder nur teilweise vermeidbar .Dazu gehört insbesondere die Auswirkung auf den Boden infolge bleibender Versiegelung .

#### 5. Zusammenfassung

Insgesamt kann festgestellt werden ,dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind .

Mit den Pflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen wird eine Kleinteiligkeit des Landschaftsraumes erreicht ,die dem bekannten Bild des Spreewaldes entspricht .

(Papitz-Kolkwitz GS)

T-AR - Fr/2068

**Grundsätze für die bauliche Nutzung,  
das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich****Vorgang: Entwurf des Bebauungsplanes „Kleines Ende II“ im OT Papitz  
der Gemeinde Kolkwitz  
Kr. Spree-Neiße**

Im Planungsgebiet befindet sich die im Eigentum der Vattenfall Europe Transmission stehende

- 380-Freileitung Preilack – Graustein 541/542.

Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.

Der Freileitungsbereich ist ein parallel zur Freileitungstrasse verlaufender Geländestreifen, der bei der vorstehend genannten Leitung seitlich begrenzt wird durch einen beidseitigen Abstand zur Trassenachse von **50,0 m** (Anhaltswert).

Es ist nicht gestattet

- den für die Vattenfall Europe Transmission erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern
- Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen
- Materialien im Abstand von weniger als 5 m von den Masten zu lagern
- im Freileitungsbereich Flugkörper (z. B. Drachen) steigen zu lassen
- offenes Feuer unter der Leitung anzulegen
- Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.

Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell

- BGV A 2 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel"
- DIN VDE 0105, Teil 1 "Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen"
- DIN EN 50 341 und DIN VDE 0210

vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muss.