

# **BEGRÜNDUNG** (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB) **(Planteil C)**

## **zur 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in der Gemeinde Kolkwitz**

### **Ortsteil Zahsow Wohngebiet "Südrand Zahsow"**

---

#### **1. Grundlagen der Planung**

Diese 1. Änderung erfolgt auf der Grundlage des unter dem Aktenzeichen 953/96 am 21. November 1996 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg genehmigten Bebauungsplanes und soll als Vereinfachte Änderung eines Bauleitplanes nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplan und sein Planverfahren wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes sind Bauvorhaben im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Eine vereinfachte Änderung ist immer dann möglich, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. In diesem Falle soll nur die innere Erschließungsstraße zu Gunsten einer ausgeglicheneren Größe der Bauflächen geändert werden. Diese Maßnahme hat nach außen keine maßgeblichen Auswirkungen. Die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange sollen die Möglichkeit der Stellungnahme und Erörterung der geänderten Teile erhalten. Betroffen sind in diesem Fall nur die Eigentümer der Flächen und der Spree-Neiße-Kreis als Bündelungsbehörde. Sollte mit diesen Betroffenen Einvernehmen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplanes herstellbar sein, ist diese Änderung des B-Planes mit Satzungsbeschluß der Gemeinde und dessen Veröffentlichung rechtskräftig.

Die Erarbeitung der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte auf der Grundlage der geltenden Gesetzlichkeit in der derzeit gültigen Fassung. Besonders seien genannt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der ab dem 1. Januar 1998 geltenden Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137),
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I s. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II s. 885,1124)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I.S.126, 404 vom 8. August 1994), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I.S.124)

#### **2. Lage und Grenzen des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt unverändert.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kolkwitz, Flur 7, Flurstücke 14, 15, 16, 19 und 20 je teilweise; Flurstück 17 ganz. Das zukünftige Wohngebiet wird südlich von einem trockenliegenden Wassergraben, dem Erschließungsweg (Flurstück 16) westlich, nördlich von der vorhandenen dörflichen Bebauung an der Buttergasse und östlich von einem Meliorationsgraben begrenzt.

#### **3. Standortfaktoren und Auswirkungen der Planung**

Da der Geltungsbereich unverändert bleibt, sind die Aussagen zu diesem Punkt aus dem vorangegangenen Bebauungsplanverfahren unverändert gültig.

#### **4. Ziele der Planung/Städtebauliches Grundkonzept**

Der genehmigte Bebauungsplan weist in seinem westlichen Teil kleine, unregelmäßige Grundstücke aus, die schwierig zu vermarkten waren und deshalb im Zuge der Vermessung des gesamten Gebietes auf der Grundlage der Teilungsgenehmigung 02019-97-06 vom 16.05.97 einer Korrektur unterzogen wurden.

Dabei wurde ebenfalls die Straßenführung im Bereich der Zufahrt zum Wohngebiet begradigt, um die unterirdische Erschließung und die Verkehrsführung zu vereinfachen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll diese geschaffenen Tatsachen legalisieren.

Das im B-Plan erklärte Ziel der Planung, die Einordnung eines attraktiven Wohnstandortes an ein funktionierendes dörfliches Umfeld, wird davon nicht berührt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung erfährt auch keine Veränderung.

Ziele der Landesplanung und Raumordnung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

#### **5. Planinhalte**

Die Festsetzungen im Planteil A und B hinsichtlich

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

und die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage der Brandenburgischen Bauordnung zur:

- Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen
- Einfriedungen
- Grundstücksfreiflächen

dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplangebiet. Die getroffenen Festsetzungen bleiben nahezu unverändert.

Es werden etwas höhere First- und Traufhöhen zugelassen, weil durch bisher erteilte Ausnahmen und Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren Realitäten geschaffen wurden.

Neue Grundstücksgrenzen sind wie bisher nicht abschließend dargestellt.

#### **6. Verkehrs- und Versorgungsflächen**

Die festgesetzten, unwesentlich geänderten Verkehrsflächen werden durch die im Planteil A dargestellte Flächensignatur ausreichend definiert. Mit der Änderung wird davon abgesehen, die Nutzung der unterirdischen Bereiche für die Versorgungsträger festzusetzen.

Die Erschließungsstraße bleibt als Anliegerstraße Typ 3 (AS 3) klassifiziert. Der Entwurf basiert auf dem Mischungsprinzip mit Reduzierung der Fahrgasse auf das fahrgeometrisch notwendige Maß. Neben der 3 m breiten Fahrgasse werden alle befahrbaren Flächen (Wendeanlagen, Hofflächen, Pflasterstreifen) mit breiten Rasenfugen in der Pflasterung ausgebildet. Damit sind die Anforderungen für eine Verkehrsstärke von 30-50 Kfz/Spitzenstunde bei angestrebter Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h erfüllt.

Der festgesetzte Anliegerweg für drei Wohngrundstücke bleibt als Anliegerweg (AW 1) klassifiziert mit der maßgebenden Funktion für Aufenthalt. Er ist mindestens entsprechend den Anforderungen von § 5 Absatz 2 BbgBO auszubauen. Er erhält nun eine durchgehende Breite von 4,75 m.

Hinsichtlich der Versorgung mit Elektroenergie, Gas und Telefon, der Müllentsorgung, der Regenwasserableitung, der Wasserversorgung und zentralen Abwasserentsorgung gibt es keine Änderungen. Die gesamte innere Erschließung wurde bereits technisch durch die Versorgungsträger ESSAG und Lausitzer Wasser GmbH § Co. KG abgenommen.

Die bisher festgesetzte Versorgungsfläche für die Stromversorgung wird nicht benötigt und entfällt deshalb.

#### **7. Grünflächen**

Die Grünordnung für alle Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Grünordnungsplanes festgesetzt. Die Größe der Flächen für Ersatzpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum wird nicht geändert. Die Anzahl der festgesetzten Strauch-, Baum-Strauch- und Baumpflanzungen bleibt auch erhalten.

## **8. Denkmalpflege**

Im Plangebiet sollte sich nach Aussage der Unteren Denkmalbehörde der Kreisverwaltung vom 1.12.1995 ein erklärtes Bodendenkmal befinden. In diesem Falle wurde besondere Vorsicht im Bereich des Wohngebietes, vorallem auf dem Flurstück 19, gefordert, begründet durch Tonscherbenfunde aus dem Jahre 1983 .

Die Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich sind abgeschlossen, wurden der Unteren Denkmalbehörde angezeigt, von dieser Behörde begleitet - gefunden wurde nichts.

## **9. Altlasten und Immissionsschutz**

Altlastenverdacht besteht weiterhin auf dieser Fläche nicht.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes (Flugverkehrslärm) bleiben die Aussagen aus dem vorangegangenen Verfahren gültig.

## **10. Planverwirklichung**

Bodenordnung und Erschließung

Die beplante Fläche, die durch das vorangegangene Planverfahren in Bauland überführt wurde, ist rechtskräftiges Eigentum der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer.

Der vorliegende amtliche Plan bildet die Grundlage der Planeintragung.

Das gesamte Plangebiet wurde im Zuge der Verwirklichung katastermäßig neu vermessen.

Die Neugliederung und Neubezeichnung der Flurstücke im Sinne des Bebauungsplanes wurde mit der Teilung des Baulandes veranlaßt.

Die weitgehend vorangeschrittene Planverwirklichung erfolgte über einen städtebaulichen Vertrag im Sinne von § 6 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.Mai 1990 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.April 1993.

## **11. Auswirkung der Planänderung**

Die Änderung des Bebauungsplanes bleibt für die Gemeinde Kolkwitz ohne finanzielle Auswirkungen.