

***Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
nach § 13b BauGB  
„Wohngebiet an der Ströbitzer Straße“  
Gemeinde Kolkwitz OT Kolkwitz***



## IMPRESSUM

**VORHABEN:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 13b BauGB  
"Wohngebiet an der Ströbitzer Straße" OT Kolkwitz  
in der Gemeinde Kolkwitz

**PLANSTAND:** September 2021

**PLANGEBER:** Gemeinde Kolkwitz  
für den OT Kolkwitz  
Berliner Straße 19

03099 Kolkwitz

Tel.: 0355 - 2930043

**VERFASSER:** Entwurfs- und Planungsbüro GmbH  
August-Bebel-Str. 14

03185 Peitz

Tel.: 035601 -31229

Fax: 035601 -339001

E-Mail: [info@epb-peitz.de](mailto:info@epb-peitz.de)

---

## Inhaltverzeichnis

	Seite
<b>1. Einordnung des Vorhabens</b>	<b>4</b>
1.1. Geographische Einordnung	4
1.2. Einordnung in die Umgebung	6
1.3. Bisherige und derzeitige Nutzungsstrukturen	6
<b>2. Plangegegenstand</b>	
2.1 Planungsanlass	6
2.2 Planungsziele	7
2.3 Planungsinstrument	7
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Grundlagen	8
2.4.1 Landesplanung	8
2.4.2 Regionalplanung	9
2.4.3 Nachbargemeinden	9
2.4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation in der Gemeinde Kolkwitz	9
2.4.5 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
2.4.6 Sonstige Belange	11
<b>3. Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>16</b>
<b>4. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>20</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	20
4.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	20
4.4 Verkehrsflächen	21
4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen	21
4.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	21
<b>5. Begründung bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
5.1 Dachformen	22
5.2 Fassade	23
<b>6. Begründung grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>23</b>
<b>7. Durchführungsvertrag</b>	<b>28</b>

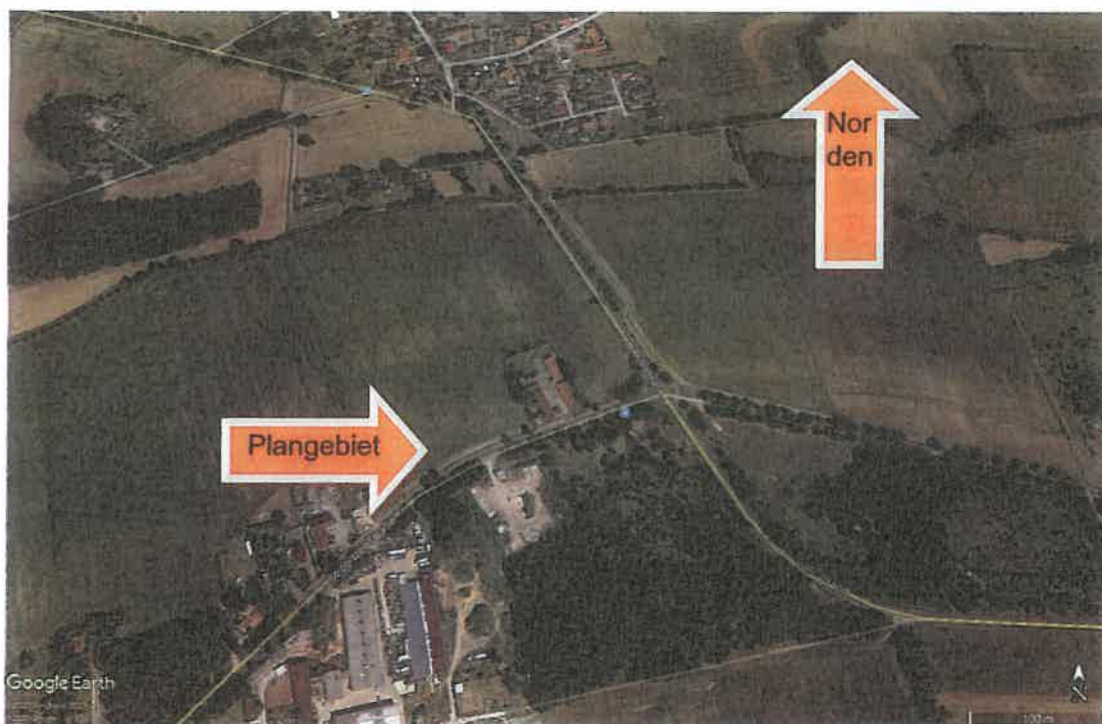
## 1. Einordnung des Vorhabens

### 1.1. Geografische Einordnung

Gemarkung:	Kolkwitz
Flur:	7
Flurstücke:	178
Flächengröße:	ca. 10.000 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet liegt unmittelbar zwischen zwei Siedlungsflächen der Gemeinde Kolkwitz im OT Kolkwitz, unmittelbar an der öffentlichen Gemeindestraße „Ströbitzer Straße“.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Osten und Westen durch benachbarte Wohn- bzw. Gewerbegrundstücke im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und im Süden durch die Ströbitzer Straße.



Quelle: [bb-viewer.geobasis-bb.de](http://bb-viewer.geobasis-bb.de)

Im nördlichen Bereich wurde das Plangebiet um ca. 10 m erweitert gegenüber dem 1. Entwurf, da im vorderen Bereich des Plangebietes ein Leitungsrecht für die LWG besteht und somit die Nutzung in diesem Areal eingeschränkt ist. Die Gebietserweiterung führte zu keiner Verschiebung der Baufelder in Richtung Norden nur der gärtnerisch genutzte Bereich für die betreffenden Baugrundstücke konnte dadurch ausgeglichen werden. Auch werden in diesen Grünbereichen Nebenanlagen nicht zugelassen. Die Freiflächen sollen dem bestehenden Landschaftsraum erhalten bleiben.



*westliche Grundstücksgrenze des Plangebietes mit angrenzendem Einfamilienhaus*



Östliche Grundstücksgrenze mit einem gemischt genutzten Grundstück (Wohnen + Gewerbe) und südliche Begrenzung durch die Ströbitzer Straße

---

## 1.2. Einordnung in die Umgebung

Die Bebauungssituation entlang der Ströbitzer Straße ist von teilweise ein- bis zwei geschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss und unterschiedlichen Gestaltungsformen vom Bungalow bis zur Stadtvilla sowie dem klassischen Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach geprägt. Auch sind teilweise gewerblich genutzte Grundstücke in der vorhandenen angrenzenden Siedlungsbebauung anzutreffen.

Hinsichtlich der vorherrschenden Dachlandschaft sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet das traditionelle Satteldach und im Rahmen der jüngsten Bebauung im Westen auch das Walmdach als Gestaltungselement anzutreffen.

Des Weiteren befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Baustoff- und Entsorgungsplatz und ein Pferdehof sowie im Osten an das Plangebiet angrenzend ein neben der vorhandenen Wohnnutzung auch ein gewerblich genutztes Grundstück der Firma ZAKEL (Mietpark). Um den geplanten Nutzungsinhalt vor schädlichen Immissionen zu schützen, wurde ein Fachgutachten hinsichtlich der zu erwartenden Schallimmissionen und Staub- und Geruchimmissionen in Auftrag geben. Die Gutachten sind der Begründung in der Anlage beigefügt. Die Empfehlungen aus der Schallimmissionsprognose wurden als Festsetzungen auf der Planzeichnung übernommen. Ergänzende Ausführungen wurden unter Punkt 2.4.6 Immissionsschutzrechtliche Belange vorgenommen.

Darüber hinaus wird in der Zusammenfassung der Geruchs- und Staubprognose empfohlen, die zukünftigen Erwerber über die vorhandenen Gewerbebetriebe und deren zu erwartenden Beeinträchtigungen im Vorfeld der Kaufverhandlungen darüber in Kenntnis zu setzen. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls auf der Planzeichnung vermerkt.

Südlich grenzt die Ströbitzer Straße mit parallel dazu verlaufendem Radweg an das Plangebiet.

## 1.3 Bisherige und derzeitige Nutzungsstrukturen

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine baulichen Nutzungsinhalte. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Planungsgegenstand

### 2.1. Planungsanlass

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt mit dem eingeleiteten Planverfahren sein Grundstück zur Ansiedlung von Einfamilienhäusern, der Versorgung dienenden Läden und nichtstörenden Handwerksbetrieben zur Verfügung zu stellen.

In der Gemeinde Kolkwitz besteht eine starke Nachfrage nach bebaubaren Wohngrundstücken. Dieser Sachverhalt wird durch die unmittelbare Nähe zur Stadt Cottbus und der guten Verkehrsanbindung noch stark begünstigt.

Der Nachfrage soll unter anderem auch durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen, die unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, Rechnung getragen werden können (§ 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken in das beschleunigte Verfahren).

Um die Fläche und das geplante Vorhaben unter Beachtung der Ziele der Gemeinde verwirklichen und entwickeln zu können, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Für das Vorhaben soll Baurecht auf der Grundlage eines „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ nach § 13 b BauGB geschaffen werden.

Die Initiative zur Aufstellung liegt beim Investor.

Der B-Plan wird zum Zweck der Schaffung von Wohngrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern sowie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nichtstörenden Handwerksbetriebe aufgestellt. Die geplante Bebauung soll sich an die ortstypischen Gegebenheiten orientieren und landschaftsverträglich eingeordnet werden.

Durch geplante Pflanzungen im Übergang zum nördlichen freien Landschaftsraum wird ein landschaftsbildgerechter Übergang gewährleistet. Die notwendige Versiegelung im Plangebiet wird auf ein notwendiges Mindestmaß begrenzt.

Die Planungsabsicht wird von der Gemeinde mitgetragen und steht im Einklang mit den Entwicklungszielen für das Gemeindegebiet.

## 2.2 Planungsziele

- Schaffung von Baugrundstücken zum Wohnen in Verbindung mit den des Gebietes dienenden Läden und nichtstörenden Handwerksbetrieben. (Nachverdichtung Baufläche innerhalb der Ortslage beidseitig angrenzend an vorhandene Innenbereichsflächen als Lückenschließung)
- Sicherung der Erschließung (Zufahrt, technische Ver- und Entsorgung)
- planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Regulierung unter Behandlung aller Belange

## 2.3 Planungsinstrument

Unter bestimmten Voraussetzungen ist es zulässig, die im BauGB gebotenen Verfahrenserleichterungen (§ 13 B BauGB) für die Bauleitplanung zu nutzen.

- Das Vorhaben soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum und einer damit in Verbindung stehenden gebietsverträglichen Infrastruktur Rechnung tragen.

- Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmeter, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Satz 1 konnte bis zum Inkrafttreten des Wohnbaulandmobilitätsgesetzes am 23.06.2021 nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB war bis zum 31.12. 2021 zu fassen. Mit Inkrafttreten des Wohnbaulandmobilitätsgesetzes ist eine Verlängerung bis 31.12.2024 vorgenommen worden.
- Die Aufstellung des Planes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan der nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Bei der Planaufstellung wird verzichtet auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

## 2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation/ Grundlagen

### 2.4.1 Landesplanung

**Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen:**

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Landesentwicklung Berlin- Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen des LEP B-B abgelöst.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR)

Die Gemeinde Kolkwitz gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungs-entwicklung (Z 5.6 LEP HR). In diesen Gemeinden ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nach Z 5.5 LEP HR möglich, d.h.:

- Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung möglich (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB).
- Neben diesen Möglichkeiten der Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption geplant werden.

- 
- Die Eigenentwicklungsoption beträgt 1 ha / 1000 EW und gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Für die Gemeinde Kolkwitz beträgt die Eigenentwicklungsoption 9,2 ha.

Da die vorgesehene Planung Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich unter raumordnerischen Gesichtspunkten um einen Fall der Innenentwicklung. Eine Anrechnung auf die der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR zustehenden Eigenentwicklungsoptionen erfolgt in dem konkreten Fall nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden eingehalten.

Das Planungsvorhaben befindet sich innerhalb von vorhandenen Siedlungsflächen des OT Kolkwitzes in der Gemeinde Kolkwitz.

#### **2.4.2 Regionalplanung**

Die Regionalplanung liegt in der Planungsregion Lausitz Spreewald.

Die entsprechenden regionalen Regionalpläne sind zu beachten:

- Sachlicher Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“, veröffentlicht am 26. August 1998 im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 33
- Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz Spreewald vom 20.11.2014

#### **2.4.3 Nachbargemeinden**

Bestehende Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden nach heutiger Kenntnis der Gemeinde durch die beabsichtigte Planungsabsicht nicht berührt.

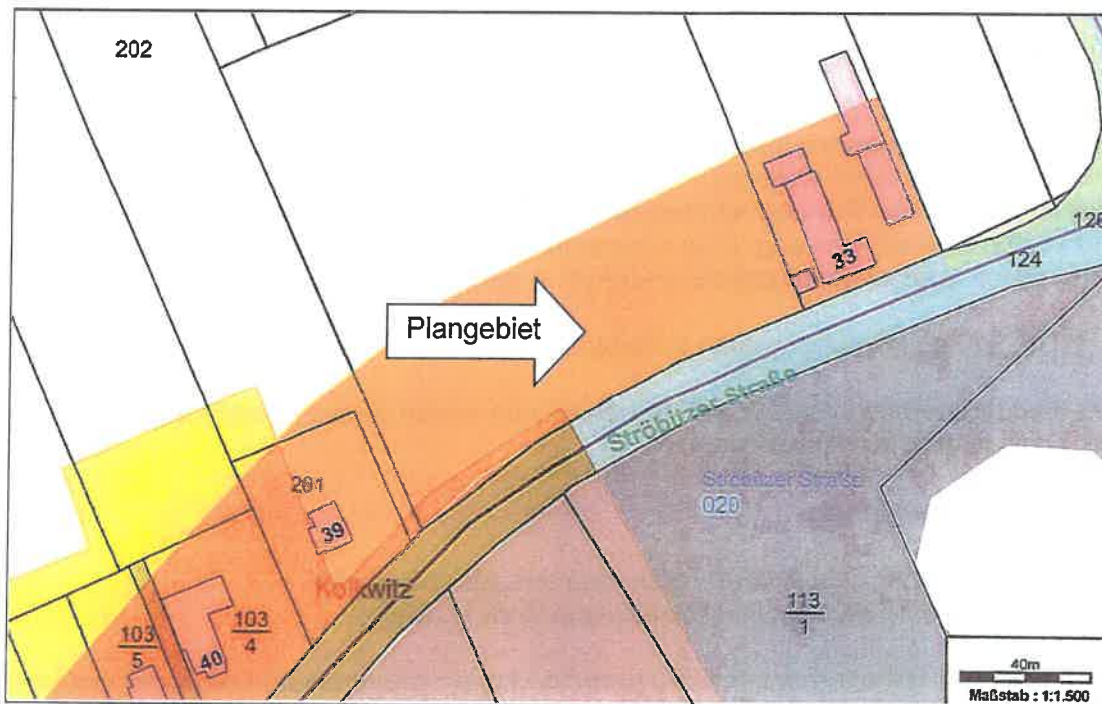
#### **2.4.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation in der Gemeinde Kolkwitz**

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt in der Ortslage Kolkwitz der Gemeinde Kolkwitz zugehörig und

- ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Anmerkung:

Mit dem Verfahren nach § 13 b BauGB ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kolkwitz vorzunehmen.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Kolkwitz

- es gibt keine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
- es liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor

Für eine verträgliche Siedlungsentwicklung muss die Lückenschließung im Innenbereich Priorität vor der Ausweisung und Entwicklung neuen Bauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches besitzen.

Sonstige Planungen und Vorhaben sowie formelle Planungen, die zu beachten wären, sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt.

#### 2.4.5 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um einen Bebauungsplan gemäß den Vorschriften nach § 13 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Bundesnaturschutzgesetz.

Gem. § 44 Abs. 1 Pkt. 2 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der Avi-Fauna zu beachten.

Auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neu geschaffen.

---

Der Geltungsbereich mit einer Größe von 12.488 m<sup>2</sup>, ist mit rund 12.000 m<sup>2</sup> in landwirtschaftlicher Intensivackerlandnutzung.

Eine Überbauung mit einer GRZ von 0,4 hat demnach ein Gartenland von 7.200 m<sup>2</sup> zur Folge und weitere rund 488 m<sup>2</sup> bleiben als Gehölz/Solitärbaum und Gebüsch erhalten.

Für 12.000 m <sup>2</sup> Intensivackerland wird mit einer Pkt.-zahl von	5 Summe 60.000 Pkt.
Ausgleich geschaffen, davon Hausgärten:	10 Summe 72.000 Pkt.

Für den Ausgleich Fauna und Landschaftsbild wird die Hecke mit einer Breite von 5 und einer Länge von 130 m sowie einer sehr regionaltypischen Gehölzstruktur im Norden angepflanzt.

Eine Bemessungsgrundlage für das Landschaftsbild liegt hier nicht vor, kann hier nicht vorliegen, da auf Grund der gesetzlichen Planungsgrundlage gem. § 13b BauGB dafür keine Basis gegeben ist.

Es wurde nach Besichtigung des Standortes und seiner Umgebung sowie der sich im ländlichen Siedlungsraum ein nördlicher Abschluss mit einer Hecke gewählt.

Eingegriffen wird in das Ackerlandbiotop, der durch die Intensive Nutzung keine Bodenbrüter aufweist.

Kleinsäuger sind vorhanden, deswegen Hecke außerhalb der Grundstückseinzäunung. Mit der Artenvielfalt an Gehölzen in dieser Hecke sind sowohl für Gebüsch- und Freibrüter, später auch für Höhlenbrüter der ländlichen Siedlungsrandbereiche aber ebenso für Kleinsäuger wie Igel und bis zum Eichhörnchen Habitats bzw. Teilhabitats gegeben. Selbst der Feldhase kann hier eine Ruhezone bedingt durch das angrenzende weiträumige Ackerland finden (in Abhängigkeit von der Hundehaltung auf den direkt benachbarten Grundstücken). Die Hecke weist einen Biotopwert bei einem Alter unter 25 Jahre von 21 Pkt. auf, d.h. insgesamt 13.650 Punkte und nimmt darüber hinaus bis auf 14.950 Punkte zu.

Die Straßenbäume sind in der Planzeichnung mit Zeichengebung Kreis mit offenem weißem Kreis in der Mitte festgesetzt. Somit ist ein stimmiges Bild für die Straßen gegeben. Bedingt durch die Hauptartenliste Pkt. 2 Straßenbäume werden die Baumarten festgesetzt bzw. mit dem Durchführungsvertrag geregelt, darin sind keine Obstbäume enthalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen auf der Planzeichnung werden Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor.

## 2.4.6 Sonstige Belange

### Denkmalpflegerische Belange

Im Rahmen der durchzuführenden Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB wurde die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Denkmalpflege sowie Bodendenkmalpflege) beteiligt. Einzeldenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Belange des Brandschutzes

Die brandschutztechnischen Belange sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu behandeln bzw. nachzuweisen.

Die Errichtung der geplanten Wohngebäude, baulichen Anlagen und Freianlagen erfolgen nach den Regelungen der BbgBO.

Die Beteiligung der Brandschutzdienststelle des Landkreises SPN erfolgte im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Planentwurf.

#### **Belange des Arbeitsschutzes**

Das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu beteiligen. Planungsrechtlich sind diese Belange nach derzeitigem Kenntnisstand nicht relevant.

#### **Belange der Kampfmittelbeseitigung/ Fundmunition**

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Planverfahren beteiligt. Nach derzeitigen Erkenntnissen liegt das Plangebiet nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

#### **Bergbauliche Belange**

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) und die LMBV mbH wurden im Planverfahren beteiligt. Es besteht keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

#### **Geologie:**

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) und die LMBV mbH wurden im Planverfahren beteiligt. Es besteht keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

#### **Immissionsschutzrechtliche Belange**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere gewerbliche Nutzungen, die potenziell geeignet sind, an den zukünftigen Wohnstandorten relevante Geruchs- und Staubbelastungen hervorzurufen.

Dabei handelt es sich im Einzelnen um nachfolgend aufgeführte Anlagen:

- Tierhaltungsanlage für Pferde (Reitstall Kolkwitz)
- Kompostieranlage (Lübbenauer Baustoff Recycling GmbH)
- Baustoffhof (Lübbenauer Baustoff Recycling GmbH)
- Gewerbe für Baumaschinen (Betontechnik Zake)

Die IFU GmbH Privates Institut für Analytik mit Sitz in Frankenberg wurde mit der Durchführung von Ausbreitungsrechnungen beauftragt, um die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen für Gerüche und Stäube zu ermitteln und zu bewerten.

Ergänzung zur Immissionsprognose Kolkwitz.2021.01

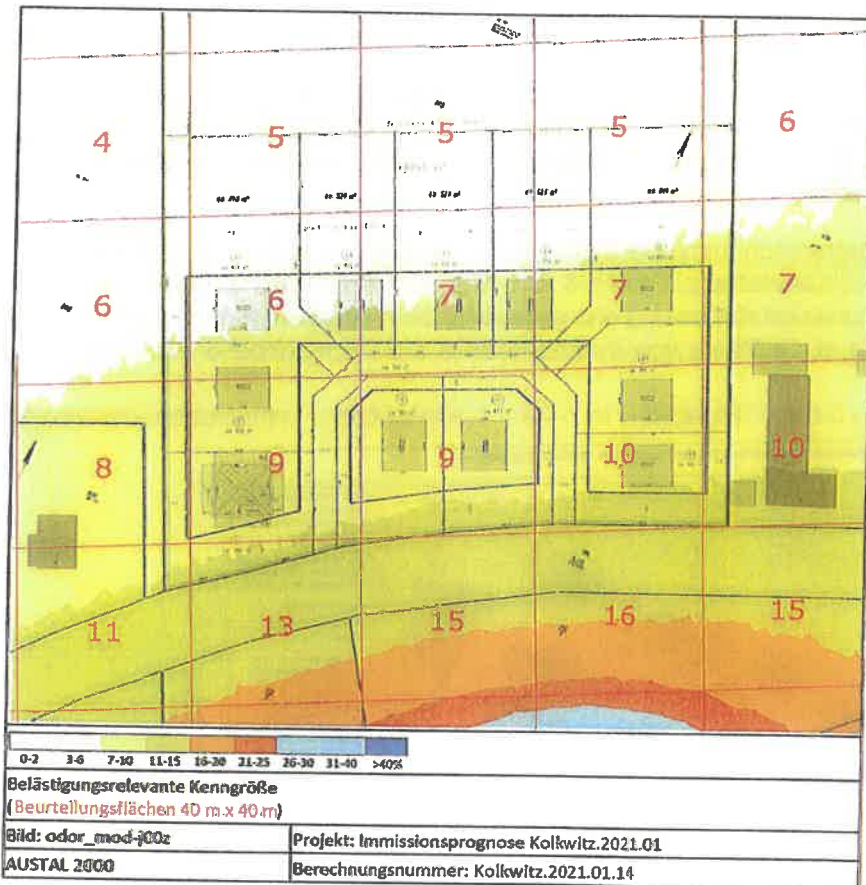


Abbildung 2: Prognostizierte Geruchsimmission

Auszug aus dem Gutachten der IFU GmbH zur prognostizierten Geruchsimmission

Die Immissionsprognose kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

- Die geruchsrelevanten Anlagen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Ströbitzer Straße“ der Gemeinde Kolkwitz führen zu keiner relevanten Geruchsbelastung im Plangebiet. Dabei wird der Immissionswert der GIRL (3) für Wohn-/Mischgebiete mit 9,6 % der Jahresstunden nicht überschritten.
- Die Immissionswerte für Staubbelastungen (Schwebstaubkonzentration PM-2,5 und PM-10 sowie Staubbelastung Gesamtstaub) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sicher eingehalten.

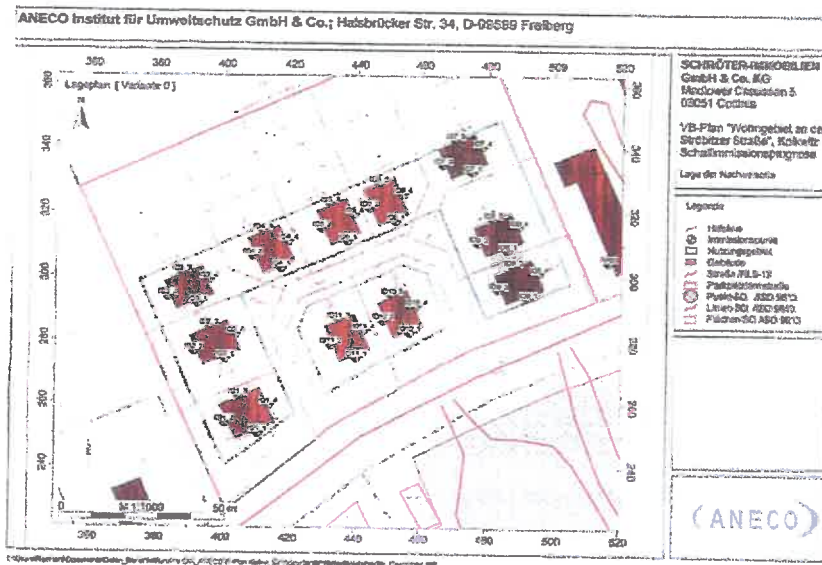
Zur Vermeidung einer zukünftigen Konfliktsituation empfiehlt das Gutachten der IFU GmbH - Privates Institut für Analytik mit Sitz in Frankenberg – interessierte Bauherren auf die Geruchsbelästigung hinzuweisen

Hinsichtlich der vorliegenden Immissionsprognose für Geruch mit einer ermittelten Geruchsbelastung für den Bereich der südlichen Plangebietsgrenze von bis zu 9,6 % der Jahresstunden wird entsprechend der vorgenannten Gutachterempfehlung dieser Tatbestand unter Hinweis auf die Planzeichnung übernommen.

Das vollständige Gutachten der IFU GmbH -Privates Institut für Analytik mit Sitz in Frankenberg vom 26.02.2021 sowie die 1. Ergänzung zur Immissionsprognose Kolkwitz 2021.01 vom 08.06.2021 und 2. Ergänzung vom 03.08.2021 werden Bestandteil dieser Begründung und sind in der Anlage beigefügt.

Neben der vorgenannten Immissionsprognose für Geruch- und Staub der IFU GmbH wurde durch das Institut für Umweltschutz GmbH & Co. KG – ANECO aus Freiberg eine schalltechnische Untersuchung zu verkehrlichen und den gewerblichen Anlagen im Einflussbereich des Plangebietes durchgeführt, um die Wirkung von Schallquellen auf die vorgegebene Planfläche zu ermitteln und zu bewerten.

Dazu wurde das Plangebiet in 44 maßgebliche Immissionsnachweisorte eingeteilt.



Lage der Nachweisorte aus der Schallimmissionsprognose - Institut für Umweltschutz GmbH & Co. KG

Die bestehenden und zu erwartenden Standortbedingungen in Bezug auf Geräuschimmissionen sind im Rahmen des in der Anlage beigefügten Fachgutachtes bewertet worden. Das Gutachten wird zum Bestandteil der Begründung erklärt.

Die in der Schallprognose empfohlenen Maßnahmen wurden als Festsetzung auf die Planzeichnung, wie nachfolgend auf Empfehlung des Landesamtes für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 - formuliert, übernommen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Baugrenzen im WA resultierende bewertete Schalldämm-Maße ( $R_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel vom maximal

- 35 dB (Tags) und 30 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten werden.

Die Nachweisführung der Einhaltung vorgenannter Festsetzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **Darüberhinausgehende Belange**

Das Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung wurde im Planverfahren beteiligt. Aus bodenordnerischer Sicht besteht keine Betroffenheit.

### 3. Vorhaben- und Erschließungsplan Aussagen zum Erschließungsgrad des Plangebietes

#### Hinweis:

*Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist mit dem Geltungsbereich des VBP identisch.*

*Die Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB einbezogen.*

#### Verkehrstechnische Erschließung

##### **Fließender Verkehr**

Die Belange von Bundes- und Landstraßen sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Die öffentliche Zufahrt zum Plangebiet ist über die Ströbitzer Straße und weiterführend durch die neu zu errichtende Erschließungsstraße für die Grundstücke in 2. bzw. 3. Reihe geplant.

##### **Ruhender Verkehr**

Notwendige Stellplatzanlagen sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und nachzuweisen. Eine zusätzliche Nutzung der privaten Verkehrsflächen für die Bereitstellung von Stellplätzen ist nicht zulässig.

##### **Trinkwasserversorgung**

Seitens des zuständigen Versorgers wurden folgende Aussagen getätigt:

Auf dem Flurstück 178 verläuft eine Trinkwasserleitung 250 AZ in einem Abstand von 7 m etwa parallel zur südlichen Grundstücksgrenze. Nach § 8 Absatz 1 der „Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ besteht Duldungspflicht.

Ein Überlagern bzw. Überbauen der Leitung ist grundsätzlich nicht zulässig. Bauwerke sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt W 400-1 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV), Teil 1 Planung“ vom Februar 2015 mindestens in einem Abstand von 3 m zu diesen Leitungen zu errichten. Dies betrifft auch die Errichtung von Garagen, Terrassen, Carports, massiven Zaunanlagen, Mauern, Erdwällen, Regenwasserspeichern u.ä. Einfache Zaunanlagen dürfen nicht direkt auf die Leitungen gesetzt werden (Abstand der Zaunanlage bzw. -pfeiler mindestens 1m).

Bei Pflanzungen im Bereich von Leitung ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125, und das gleichlautende DWA-Merkblatt DWA-M 162 („Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“) vom Februar 2013 und bei Neupflanzungen das DWGW-Regelwerk, Hinweis 125 („Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“) vom März 1989 zu beachten.

---

Das Hinweisblatt GW 125 mit Stand März 1989 weist für geplante Baumpflanzungen einen horizontalen Mindestabstand von 2,50 m von der Stammachse zur Außenhaut der Ver- bzw. Entsorgungsanlage aus.

Eine Nutzung als Gartenland bzw. das Anlegen einer Grünfläche im Bereich der Leitungen sind möglich.

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet kann ausgehend von der Trinkwasserleitung 250 AZ, gesichert werden.

Es sind Sticleitungen in die Erschließungsstraßen zu legen, von denen dann die straßenbegleitenden Hausanschlussleitungen abzweigen.

Auch die straßenbegleitenden Grundstücke sollen über die Stichstraße mit Trinkwasser versorgt werden. Für die Verlegung der Versorgungsleitungen in der Straße ist die Zustimmung der Eigentümer erforderlich.

Der Trinkwasserdruck für das Baugebiet beträgt 4,15 bar - 5,15 bar. Die Druckangabe des Versorgers bezieht sich auf den Hausanschluss bei Nulldurchfluss und Geländehöhe.

Die trinkwasserseitige Erschließung des Baugebiets muss durch die LWG erfolgen.

Gegenwärtig ist die Maßnahme nicht im Investitionsplan der LWG eingeordnet.

Durch den Investor ist eine Information, zu welchem Zeitpunkt die Trinkwasserversorgung des Baugebiets zu sichern ist, an die LWG zu richten.

Als Voraussetzung zur Auslösung der Planung sind rechtzeitig die Trinkwasseranträge (pro Grundstück ein Antrag) an die LWG zu übergeben.

Auf der Basis dieser Trinkwasseranträge ist eine Vereinbarung zur Planung, Durchführung und Finanzierung der Trinkwasseranlage zwischen der LWG und dem Investor abzuschließen.

### **Schmutzwasserableitung**

*Gemäß der nach § 66 (1) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht ist das auf den Flächen im Satzungsgebiet anfallende Abwasser ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu beseitigen.*

Die Schmutzwasserableitung kann über die Schmutzwasserdruckleitung DN 300 in der Ströbitzer Straße gesichert werden.

Auf der Basis der einzureichenden Abwasseranträge errichtet und betreibt die LWG zwei Druckentwässerungsanschlüsse nahe der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße. Diese stellen den Übergabepunkt zwischen der öffentlichen Schmutzwasseranlage in der Ströbitzer Straße und den beiden Grundstücksabwasseranlagen in den Erschließungsstraßen dar.

In der neu zu errichtenden Erschließungsstraße sind vom Investor als Bestandteil der Grundstücksabwasseranlage die Zuleitungskanäle (Freispiegelkanäle) bis zu den Pumpwerken herzustellen.

Die Herstellung der Druckentwässerungen und die Einleitung von Schmutzwasser ins öffentliche Netz sind zu beantragen.

Durch den Investor ist eine Information, zu welchem Zeitpunkt die Schmutzwasserableitung des Baugebiets zu sichern ist, an die LWG zu richten.

Als Voraussetzung zur Auslösung der Planung der Pumpwerke sind rechtzeitig die Abwasseranträge (pro Grundstück ein Antrag) an die LWG zu übergeben.

Entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Kolkwitz ist pro Grundstück ein einmaliger Anschlussbeitrag zu entrichten.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß der nach § 66 (2) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswassers verpflichtet.

Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser befestigter Flächen ist gemäß § 54 (4) BbgWG ohne Beeinträchtigung von Nutzungen auf Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen vor Ort, vorzugsweise über die belebte Bodenzone, zu versickern. Dies gilt ausdrücklich auch für die geplanten Erschließungsstraßen. Zur Verminderung der abfließenden Niederschlagsmengen und Gewährleistung einer großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone sollten auf dem Grundstück möglichst wasserdurchlässige Befestigungsarten gewählt und die zu befestigenden Flächen auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse (siehe dazu beigefügtes Baugrundgutachten) und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen. Der Nachweis dafür, ist in der Erschließungsplanung bzw. für die Baugrundstücke im Genehmigungsverfahren zu führen.

### **Löschwasser**

Im Löschbereich ist aus den Wasserverteilungsanlagen Löschwasser für den Grundschutz in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens 2 Stunden verfügbar.

### **Gas/ Wärmeversorgung**

Unmittelbar vor dem Plangebiet parallel zur Ströbitzer Straße verläuft eine Gasleitung. Der Anschluss an das öffentliche Netz des zuständigen Gasversorgers ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzuklären.

Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen vom Anschlusspunkt Ströbitzer Straße bis zu den Hausanschlüssen sind bei Bedarf neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger.

Die alternative Versorgung des Plangebietes mit Wärme und Wasserversorgungsanlagen mittels erneuerbarer Energien ist zulässig.

### **Elektroenergieversorgung**

Der Anschluss an das öffentliche Netz - MitNetz – Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH – ist geplant.

Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen vom Anschlusspunkt Ströbitzer Straße bis zu den Hausanschlüssen ist neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem zuständigen Versorger unter Beachtung der Hinweise aus der Stellungnahme vom 03.11.2020 im Rahmen der durchzuführenden Erschließungsplanung. Die ergänzende Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie mittels erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik) ist zulässig.

### **Kommunikation**

Der Anschluss an das öffentliche Netz Telefon/ Internet der Telekom ist geplant. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Versorgungsleitungen innerhalb der geplanten Verkehrsflächen vom Anschlusspunkt Ströbitzer Straße bis zu den Hausanschlüssen sind bei Bedarf neu herzustellen. Die Kostenübernahme erfolgt über den Vorhabenträger.

### **Abfallentsorgung**

Entsorgungsverträge sind über das zuständige Entsorgungsunternehmen abzuschließen. Die Ausbildung der Zufahrt ist gemäß der Vorgaben des zuständigen Entsorgungsunternehmens in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde aus der Stellungnahme des Landkreises Spree-Neiße vom 02.11.2020 werden im Zuge der weiterführenden Erschließungsplanung und im Genehmigungsverfahren für die geplante Wohnbebauung berücksichtigt bzw. mit den zuständigen Genehmigungsbehörden abgestimmt. Gleiches gilt für die Forderungen und Hinweise aus der Stellungnahme des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft aus vorgenannter Stellungnahme des LK SPN.

## 4. Begründung planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen mit Begründung (soweit notwendig) stellen Erläuterungen zum Verständnis in der Handhabung dar und dienen der Umsetzung des geplanten Bebauungskonzeptes.

*Kursiv gehaltene Textteile beinhalten die Begründung.*

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemein zulässig im Allgemeinem Wohngebiet sind:

- Wohngebäude sowie die der Versorgung dienenden Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe.

Nicht zulässig sind darüberhinausgehende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie alle ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO

*Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch die Planungsinhalte und -ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt. Neben der geplanten Wohnbebauung soll es den zukünftigen Bauherren auch möglich sein, nichtstörende Handwerksbetrieb (Frisör, Kosmetik, Nagelstudio, Heilpraktiker ect.) sowie die der Versorgung dienenden Läden im Plangebiet anzusiedeln. Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale- und gesundheitliche und sportliche Zwecke sind dagegen nicht zulässig. Gerade unter dem Gesichtspunkt der sich ständig im Wandel befindlichen Arbeitswelt -auch unter Pandemiebedingungen – macht es erforderlich das Homeoffice und freiberufliche und selbstständige Tätigkeitsfelder, die das Wohnen nicht stören, zu fördern und deren Ansiedlung zu ermöglichen.*

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

*Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung an Hand der zulässigen Vollgeschosse, der Firsthöhe und der zulässigen GRZ lehnt sich an die vorhandene Umgebungsbebauung der Ströbitzer Straße an.*

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze, Garagen und Abfallsammelpunkte zulässig. Davon ausgenommen, ist der nördliche Planbereich zwischen nördlicher Baugrenze und der nördlichen Maßnahmefläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. In diesem Bereich sind keine Nebenanlagen zulässig.

*Die Festsetzungen zur Bauweise orientieren sich an der vorhandenen Bebauungstiefe der Umgebungsbebauung der Ströbitzer Straße. Die nördlichen Grünbereiche werden aus städtebaulicher Sicht von Bebauung mit Stellplätzen, Garagen und Sammelpunkten freigehalten, um den Übergang zum freien Landschaftsraum zu schützen.*

#### **4.4 Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt und dient zur Erschließung der Grundstücke in der 2. und 3. Reihe als

- Fahrfläche/ Grundstückszufahrt/ Feuerwehrezufahrt
- Gehweg
- zur allgemeinen Verlegung und Nutzung von Leitungen/ Netzanlagen notwendiger Ver- und Entsorgungsleitungen

Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche unzulässig.

Notwendige Stellplätze für Nutzungen innerhalb der Wohngebäude sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen Wohngebiet zu errichten.

*Die für die Erschließung des Plangebietes notwendige neue Erschließungsstraße soll als private Verkehrsfläche errichtet werden und die Erschließung der Grundstücke sicherstellen.*

*Die Nutzung durch Besucher bzw. durch den notwendigen Erschließungsverkehr (Ver- und Entsorgung z. Bsp. Abfall) sowie für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr ist ausdrücklich zulässig. Es ist geplant die Straße als Einbahnstraße zu deklarieren.*

*Die Unzulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Erschließungsstraße wurde festgesetzt, da die vorhandenen Grundstücksgrößen ausreichend Platz zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken bieten.*

#### **4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das anfallende Regenwasser der befestigten Flächen und Gebäude im Wohngebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu versickern.

*Gemäß der nach § 66 (2) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) bestehenden Abwasserbeseitigungspflicht sind die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer der Grundstücke zur Beseitigung von Niederschlagswassers verpflichtet.*

*Die vorhandenen Grundstücksgrößen lassen eine Versickerung auf den Grundstücken zu. Der Versickerungsnachweis ist auf Grundlage des vorhandenen Baugrundgutachtens im Genehmigungsverfahren für die geplante Wohnbebauung zu erstellen.*

#### 4.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Außenbauteile entlang der Baugrenzen im WA resultierende bewertete

Schalldämm-Maße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von maximal

- 35 dB (Tags) und 30 dB(A)nachts in Aufenthaltsräumen von Wohnungen
- 40 dB(A) tags in Büroräumen und ähnlichen Räumen nicht überschritten werden.

Die Nachweisführung der Einhaltung vorgenannter Festsetzung ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

*Entsprechend der Empfehlung aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (Abteilung Technischer Umweltschutz 2) – resultierend aus dem vorliegenden Fachgutachten des Institut für Umweltschutz GmbH & Co. KG – ANECO mit schalltechnischen Untersuchungen zu verkehrlichen und gewerblichen Anlagen im Einflussbereich des Plangebietes (Anlage)- wurde vorgenannte Festsetzung auf der Planzeichnung unter Punkt 6 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen formuliert, ebenso wie die Gebietsabgrenzung für die Vorsorgefläche gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Unter Einhaltung und Nachweis des vorgegebenen Schalldämm-Maßes ( $R'_{w,res}$ ) im Genehmigungsverfahren können gesunde Lebensbedingungen für die zukünftigen Bewohner im Plangebiet sichergestellt werden.*

Ruhebereiche außerhalb von Gebäuden sind auf der zur Ströbitzer Straße abgewandten Gebäudeseite anzulegen.

*Da Ruhebereiche der Erholung dienen, wird aus schallschutztechnischen Gründen die Anordnung auf der von der Ströbitzer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet. Störende Beeinträchtigungen aus dem freien Landschaftsraum sind nicht zu erwarten, zumal das Plangebiet durch eine wildwachsene Hecke eine natürliche räumliche Abtrennung erhält die die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes aufwertet.*

## 5. Begründung bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1. Dachformen

Innerhalb des Plangebietes sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.

*Diese Festsetzung wurde getroffen, um die in der Umgebungsbebauung anzutreffenden Dachlandschaften auch im Plangebiet weiterzuführen und somit das Erscheinungsbild abzurunden bzw. dem Einfügungsgebot Rechnung zu tragen.*

## 5.2. Fassade

Zulässig sind Putz- oder Klinkerfassaden.

*Diese Festsetzung wurde ebenfalls getroffen, um die in der Umgebungsbebauung anzutreffenden Fassaden auch im Plangebiet errichten zu können und somit das Erscheinungsbild abzurunden bzw. dem Einfügungsgebot Rechnung zu tragen. Darüber hinaus sollen Fassaden aus Kunststoff oder ähnlichen untypischen Materialien ausgeschlossen werden.*

## 6. Begründung grünordnerische Festsetzungen

- 6.1. Je 300 m<sup>2</sup> Eigenheimgrundstücksfläche sind 1 Laubbaum als Straßenbegleitgrün zur Erschließungsstraße oder ein Laub-/Obstbaum auf dem Eigenheimgrundstück zu pflanzen, zu pflegen und mind. 25 Jahre zu erhalten.
- 6.2. Auf der nördlichen Maßnahmefläche ist eine 5m Breite, freiwachsende Hecke gemäß beigefügter Pflanzliste ohne Einfriedung zur offenen Landschaft anzulegen. Die 2-reihige Hecke ist aus 10 Bäumen und 130 Sträuchern anzupflanzen.
- 6.3. Zur Vermeidung von Lärmimmission sind auf den Grundstücken entlang der „Ströbitzer Straße“ Zaunelemente mit Lärmschutzcharakter als Einfriedung zu setzen oder eine einreihige dichtwachsende Hecke anzupflanzen.

*Gem. § 44 Abs. 1 Pkt. 2 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in Bezug auf die Fortpflanzungsstätten der Avi-Fauna zu beachten.*

*Auf Grundlage von § 44 Abs. 5 Pkt. 2 BNatSchG werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tierarten durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen neu geschaffen.*

*Die Festsetzung Nr. 6.3 wurde auf Empfehlung aus dem Fachgutachten des Instituts für Umweltschutz GmbH & Co. KG – ANECO zur Verringerung der Geräusche aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Ströbitzer Straße aufgenommen.*

### Hinweise:

#### Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen

##### 1. Laubbäume und -sträucher für freiwachsende Hecken

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Eß-Kastanie	<i>Castanea sativa</i>

---

Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotblühende Roßkastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Europäische Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Graugrüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Rauhblättrige Rose	<i>Rosa jundzillii</i>
Rotblättrige Rose	<i>Rosa glauca</i>
<u>Beerensträucher</u>	
Kultur-Brombeere	
Rote Johannesbeere	
Schwarze Johannesbeere	
Kultur-Stachelbeere	
Kultur-Himbeere	
Kultur-Heidelbeere	

## 2. Straßenbäume

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Eßbare Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i> "Edulis"
Gemeine Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Nelken-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i> „Kanzan“
Säulen-Kirsche	<i>Prunus serrulata</i> „Amanogawa“
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Kleinkronige Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> „Rancho“

---

### 3. Obstbäume

#### Apfel

„Baumanns Renette“  
„Boikenapfel“  
„Boskoop“  
„Cox Orange“  
„Croncels“  
„Danzinger Kantapfel“  
„Goldparmäne“  
„Grahams Jubiläum“  
„Graue Renette“  
„Gravensteiner“  
„Hasenkopf“  
„Jakob Lebel“  
„James Grieve“  
„Jonathan“  
„Kaiser Wilhelm“  
„Landsberger Renette“  
„Ontario“  
„Weißer Klarapfel“  
„Zitronenapfel“

#### Birne

„Alexander Lucas“  
„Butterbirne“  
„Clapps Liebling“  
„Gute Graue“  
„Gute Luise“  
„Williams Christ“  
„Zuckerbirne“  
„Pastorenbirne“

#### Süßkirsche

„Kassins Frühe“  
„Große Schwarze Knorpelkirsche“  
„Büttners Rote Knorpelkirsche“  
„Burlat“  
„Große Prinzessinkirsche“  
„Schneiders Späte Knorpelkirsche“  
„Hedelfinger Riesenkirsche“  
„Teickners Schwarze Herzkirsche“

#### Sauerkirsche

„Köröser Weichsel“  
„Ludwigs Frühe“  
„Morellenfeuer“  
„Rote Maikirsche“  
„Schattenmorelle“

#### Hauszetsche

---

Pflaume

„Anna Späth“  
„Große Grüne Reneklade“  
„Bühler Frühzwetsche“  
„Kirkes Pflaume“  
„Königin Viktoria“  
„Mirabelle von Nancy“  
„Ontariopflaume“  
„President“  
„Wangenheims Frühzwetsche“  
„Spilling“

4. Laubsträucher und Klettergehölze für einreihige Heckenpflanzung bzw.  
Begrünung von Zaunelementen mit Lärmschutzcharakter

Efeu (immergrün)	Hedera helix
Großblättriger Efeu (immergrün)	Herdera helix hibernica
Gemeiner Hopfen	Humulus lupulus
Rote Klettertrompete	Campsis radicans
Kriechspindel (immergrün)	Euonymus fortunei
Japanische Spiere	Spiraea nipponica
Prachtspiere	Spiraea vanhouttei
Gefüllter Gartenjasmin	Philadelphus hybrida "Schneesturm"
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Gelbbunter Hartriegel	Cornus alba "Spaethii"
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Edel-Flieder	Syringa vulgaris "Michel Buchner"
Blasenspiere	Physocarpus opulifolius
Eschen-Rose	Rosa blanda
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecht-Rose	Rosa gallica
Vielblütige Rose	Rosa multiflora
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Ovalblättriger Liguster	Ligustrum ovalifolium

**Größe und Qualität der Pflanzen**

Die Straßenbäume haben die Qualität Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Drahtballierung und einen Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm.

Die Obstbäume der Privatgrundstücke haben die Qualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballierung und einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm.

Die Laubbäume in der Hecke haben die Qualität verpflanzte Heister, ohne Balle und eine Größe von 150 -200 cm und einen ab 6 cm.

Die Laubsträucher in der 2 – reihigen Hecke haben eine Qualität verpflanzter Strauch, eine Höhe von 60 – 100 cm sind wurzelnackt und haben 3-4 Triebe.

Die Laubsträucher in der einreihigen Hecke haben eine Qualität verpflanzter Strauch, eine Höhe von 60 – 100 cm und sind Containerware.

#### **Pflegezeitraum für die Pflanzungen**

Die Straßenbäume sind mindestens 4 Jahre zu pflegen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Baumarten zu ersetzen.

Die Pflanzungen der Bäume und Sträucher in der Hecke sind mindestens 3 Jahre zu pflegen und bei Verlusten sind diese entsprechend der gepflanzten Arten zu ersetzen.

Diese Maßnahmen sind Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor.

Der im südlichen und östlichen Plangebiet befindliche bzw. angrenzende Baumbestand unterliegt teilweise der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 25.06.2018 und darf durch Bau- und Erdaufschlussarbeiten nicht beschädigt werden.

#### Hinweise aus den Fachgutachten des Instituts für Umweltschutz GmbH & Co. KG – ANECO

Zur Verringerung der Geräusche aus dem Straßenverkehr der angrenzenden Ströbitzer Straße wird empfohlen, die Fläche zwischen erster Gebäudezeile und der Kreisstraße K 7131 mit dichtem Strauch-/Baumbewuchs zu bepflanzen.

Da diese Fläche mit einem Leitungsrecht für die LWG-Lausitzer Wasser GmbH & Co KG belastet ist, sind das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW 125 und das gleichlautende DWA-Merkblatt DWA-M162 vom Februar 2013 und bei Neupflanzungen das DVGM-Regelwerk, Hinweis GW 125 („Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“) vom März 1989 zu beachten.

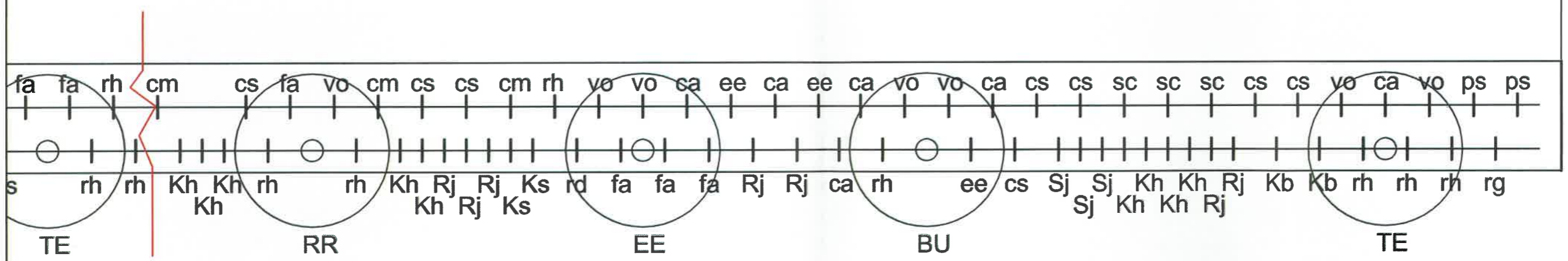
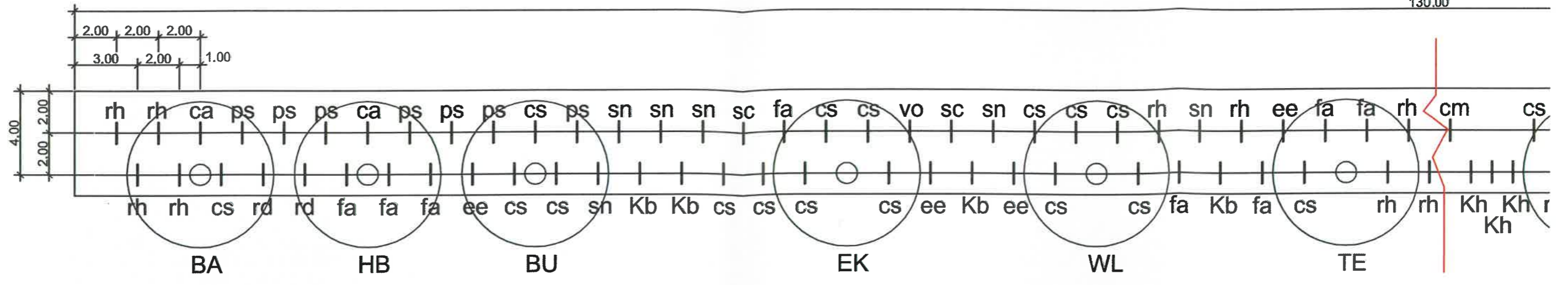
#### Hinweise aus dem Gutachten der IFU GmbH zur prognostizierten Geruchsimmission

Die geruchsrelevanten Anlagen im Umfeld des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohngebiet an der Ströbitzer Straße“ der Gemeinde Kolkwitz führen zu keiner relevanten Geruchsbelastung im Plangebiet. Dabei wird der Immissionswert der GIRL (3) für Wohn-/Mischgebiete mit 9,6 % der Jahresstunden an den bebaubaren Flächen nicht überschritten.

---

## 7. Durchführungsvertrag

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB ist die die Umsetzung des Vorhabens, zu welchem der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Zulässigkeit begründet, zwischen der zuständigen Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag zu schließen. Der Durchführungsvertrag muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vorliegen.



- |    |                         |    |                         |
|----|-------------------------|----|-------------------------|
| ca | Hasel                   | BA | Berg-Ahorn              |
| cm | Eingrifflicher Weißdorn | BU | Berg-Ulme               |
| cs | Hartriegel              | EE | Eßbare Eberesche        |
| ee | Europ. Pfaffenhütchen   | EK | Eß-Kastanie             |
| fa | Faulbaum                | HB | Hainbuche               |
| Kb | Kultur-Brombeere        | RR | Rotblühende Roßkastanie |
| Kh | Kultur-Himbeere         | TE | Trauben-Eiche           |
| Ks | Kultur-Stachelbeere     | WL | Winter-Linde            |
| ps | Schlehe                 |    |                         |
| rd | Graugrüne Rose          |    |                         |
| rg | Rotblättrige Rose       |    |                         |
| rh | Hundsrose               |    |                         |
| Rj | Rote Johannisbeere      |    |                         |
| sc | Sal-Weide               |    |                         |
| Sj | Schwarze Johannisbeere  |    |                         |
| sn | Schwarzer Holunder      |    |                         |
| vo | Gemeiner Schneeball     |    |                         |

Datum:	Änderung:
Auftraggeber:	Schröter-Immobilien GmbH & Co. KG Madlower Chaussee 5 03051 Cottbus
<b>"Wohngebiet an der Ströbitzer Straße"</b> Pflanzplan Hecke	
Auftragnehmer:	Landschaft-Park-Garten Projektierungsbüro Dipl. - Ing. M. Petras Leuthen, Hauptstraße 42 03116 Dreßkau
Tel:	035602-22097
E-Mail:	m.petras@landschaftsprojektierung.com
Plan Nr.:	01
Maßstab:	1 : 200
Datum:	Juni 2021
Planer:	M. Petras
<small>Gemäß Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) Abschnitt 2 § 2 (1) 4. u. (2) ist der Inhalt der vorliegenden Planzeichnung ein „Geschütztes Werk“ Vervielfältigung, Weitergabe an Dritte, Veröffentlichung, Bekanntmachung und andere Nutzung dieser Planunterlagen sowie dessen gestalterische Abänderung sind ohne Genehmigung des Projektierungsbüros M. Petras, Leuthen Hauptstraße 42, 03116 Dreßkau nicht gestattet. Maße und sonstige Angaben sind unverbindlich und vom Ausführenden auf der Baustelle vor Ort zu prüfen.</small>	