

1. Änderung des Bebauungsplans

„Wohngebiet am Waldesrand“

Begründung zum Entwurf



Gemeinde Kolkwitz OT Glinzig

Gemarkung Glinzig

Flur 1

Flurstück 246/3

Bearbeitungsstand 26.10.2023

1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“

Plangeber:
Gemeinde Kolkwitz
(amtsfreie Gemeinde)
Berliner Straße 19
03099 Kolkwitz

Planverfasser:



kollektiv stadtsucht GmbH
Rudolf-Breitscheid-Straße 72
03046 Cottbus
info@kollektiv-stadtsucht.com
0355 / 75 21 66 11

Mitarbeitende:
Lucas Opitz, M. Sc., Stadtplaner
Lukas Breuning

Inhalt

1.	Einführung	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Städteräumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	7
2.3	Erschließung	7
2.4	Ver- und Entsorgung.....	7
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6	Eigentumsverhältnisse	8
2.7	Altlasten.....	8
2.8	Kampfmittel	9
2.9	Denkmalschutz.....	9
3.	Planungsbindungen	10
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	10
4.	Planungskonzept	12
5.	Planinhalt	13
5.1	Nutzung des Baugrundstücks	13
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	14
5.4	Hinweise.....	15
6.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
7.	Auswirkungen der Planung	18
7.1	Auswirkungen der ausgeübten Nutzung	18
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	18
7.3	Verkehr	18
7.4	Ver- und Entsorgung.....	18
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	18
7.6	Flächenbilanz	19
8.	Anlagen	20
9.	Verfahren	20
10.	Rechtsgrundlagen	20

1. Einführung

1.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Kolkwitz hat im Jahre 1995 den Bebauungsplan (B-Plan) „Wohngebiet am Waldesrand“ als Satzung beschlossen.

Das Ziel bestand insbesondere darin, dass

- das Wohngebiet „Am Waldesrand“ planungsrechtlich gesichert wird
- das Gebiet unter Betrachtung der näheren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird
- der Charakter des Gebietes durch Wohngebäude in Einzelhausbebauung in eingeschossiger, offener Bauweise geprägt wird
- eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird
- die Straßenführung über eine Ringstraße für den Anliegervkehr und die notwendige Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt
- sich die Neubauten durch die Vorgabe der Stellung der Gebäude mit Hauptfirstrichtungen, maximaler Firsthöhe und farblicher Gestaltung in die Landschaft und die vorhandene bauliche Umgebung einfügen

Das Konzept wurde umgesetzt und die Bebauung ist erfolgt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Glinzig der Gemeinde Kolkwitz westlich der Straße „Zur Koselmühle“. Die Gemeinde Kolkwitz befindet sich im Landkreis Spree-Neiße in Brandenburg, westlich der Stadt Cottbus. Das Gemeindegebiet grenzt an die Städte Cottbus, Vetschau/Spreewald und Drebkau sowie an die Gemeinde Werben. Die Bevölkerungszahl von Kolkwitz beträgt 9.362 Einwohner (Stand 2019) und die Bevölkerungszahl des Ortsteiles Glinzig beträgt 666 Einwohner (Stand 2019).

Das Wohngebiet ist im Zuge des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“ entwickelt worden. Nördlich des Plangebiets befinden sich weitere Einfamilienhäuser des Wohngebietes „Am Waldesrand“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird

- im Osten durch die Straße „Zur Koselmühle“,
- im Süden durch ein derzeit zur Tierhaltung genutztes Feld,

1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand

- im Westen durch angrenzende Waldflächen sowie
- im Norden durch die Wohnbebauung des B-Plan „Am Waldesrand“ begrenzt.

1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass der 1. Änderung ist das begehrte Bauvorhaben für ein Wohnhaus, das unter den Bedingungen des B-Planes nicht realisierbar ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, welche im Bebauungsplan „Wohngebiet am Waldesrand“ als Allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne Baugrenze festgesetzt ist. Das Änderungsgebiet umfasst 767 m².

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird derzeit als eine Grünfläche (Wiese) genutzt. Im Zuge der Planung soll eine Wohnbebauung für dieses Gebiets ermöglicht werden. Dies lässt sich mittlerweile umsetzen, da geänderte Rahmenbedingungen der Schmutzwasserentsorgung vorliegen und die Entsorgung über Druckleitungen gewährleistet wird. Zuvor wurde die Schmutzwasserentsorgung in zentralen Abwassergruben gesammelt.

Im Zuge der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer privaten Wohnbebauung geschaffen werden. Durch die geplante Wohnbebauung wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“ erforderlich.

In den folgenden Kapiteln werden die konkreten Änderungen der Begründung, die sich für den Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes ergeben, erläutert.

2. Ausgangssituation

2.1 Städteräumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand der Gemeinde Kolkwitz im Ortsteil Glinzig (s. Abb. 1). Das Plangebiet grenzt an die vorhandene umliegende Wohnbebauung an. Die benachbarten Flurstücke sind Felder, Waldflächen oder sind der Umgebung entsprechend als Einfamilienhäusern und dazugehörigen Gartenflächen genutzt (246/4, 247/16, 247/12).

Im Norden grenzt ein privates Einfamilienhaus an das Plangebiet. In der Größe sind die Gebäude der umliegenden Bebauung ähnlich, wohingegen die Bauflucht variiert und sich die Gebäudestellungen leicht staffeln. Zudem sind die Gebäude der umliegenden Bebauung heterogen ausgeprägt. Das Satteldach ist als dominierende Dachstruktur zu beschreiben. Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten bzw. Stellplätze sind ebenfalls individuell ausgestaltet. Insgesamt ergibt sich der Eindruck einer eher heterogenen Bebauung.



Abbildung 1: Änderungsbereich im Ortsteil Glinzig (Quelle: Geoportal Brandenburg)

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Glinzig, Flur 1 und umfasst das Flurstück 246/3. Die ursprünglichen Flurstücke des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Waldesrand“ 264/2 und 247/2, Flur 1, Gemarkung Glinzig wurden im Verlauf der Realisierung des B-Planes in kleinteilige, der Bebauung angepasste, Flurstücke unterteilt. Die öffentliche Verkehrsfläche „Zur Koselmühle“ umfasst nun die Flurstücke 246/9, 247/13 sowie 247/19.

Derzeit handelt es sich bei dem Plangebiet um ein unbebautes Allgemeines Wohngebiet. Die Fläche des Plangebietes umfasst rund 0,07 ha (767 m²).

2.3 Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt mit dem Flurstück 246/3 an die Straße „Zur Koselmühle“. Diese Erschließung bindet die geplante Bebauung an den öffentlichen Straßenraum an. Die Straßenführung erfolgt über eine Ringstraße und bietet Raum für den Anliegerverkehr sowie die notwendige Ver- und Entsorgung des Gebiets.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist straßenseitig voll erschlossen und grenzt an den öffentlichen Straßenraum an.

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Verkehrsraum „Zur Koselmühle“ verlegt.

Die Müllentsorgung wird entsprechend den Vorschriften des Entsorgers durch das Bereitstellen der Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum durchgeführt.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet der 1. Änderung liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten oder grenzt an solche an. Das Flurstück 246/3 wird auf westlicher Seite gerahmt von Waldflächen. Der Ortsteil Glinzig hingegen ist umgeben von zwei Naturschutzgebieten (Glinziger Teich- und Wiesengebiet, Koselmühlenfließ), die ebenfalls FFH-Gebiete sind. Das Naturschutzgebiet „Koselmühlenfließ“ ist circa 120 Meter von dem Plangebiet entfernt. Das Gemeindezentrum von Glinzig grenzt westlich an das Landschaftsschutzgebiet Wiesen- und Teichlandschaft Kolkwitz/Hänchen an (s. Abb. 2).

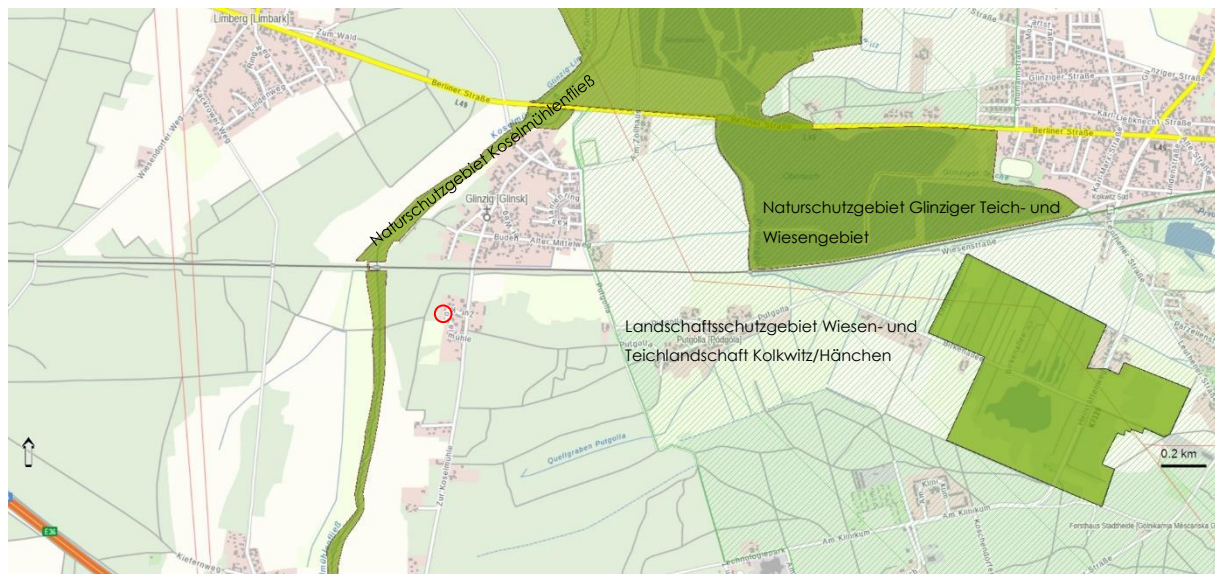


Abbildung 2: Schutzgebiete bei Glinzig (Quelle: Landesamt für Umwelt)

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 246/3 befindet sich in privatem Eigentum.

2.7 Altlasten

Das ca. 60 m entfernte Grundstück in der Gemarkung Glinzig, Flurstück 418 ist als sanierter Standort von Altablagerungen gem. § 2 Abs. 7 BBodSchG unter der Reg.-Nr. 0119710066 mit der Bezeichnung „Mülldeponie Glinzig“ im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße registriert (s. Abb. 3).

Das angrenzende Flurstück 244, Flur 1, Gemarkung Glinzig ist als altlastverdächtige Fläche gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG unter der Reg.-Nr. 0119710067 mit der Bezeichnung „Schrottplatz“ im Altlastenkataster des Landkreises Spree-Neiße registriert (s. Abb. 3).



Abbildung 3: Altablagerungen (Quelle: Landkreis Spree-Neiße GeoPortal)

2.8 Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes zum Bebauungsplan sind keine Informationen über Kampfmittel in dem Plangebiet bekannt. Das weitere Vorgehen bei Funden wird im Kapitel 5.3 Hinweise erläutert.

2.9 Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“ sind keine Informationen über denkmalgeschützte Artefakte in dem Plangebiet bekannt. Das weitere Vorgehen bei Funden von Bodendenkmalstrukturen wird im Kapitel 5.3 Hinweise näher erläutert.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit der Planänderung wird das ursprüngliche Planungsziel des Bebauungsplans „Wohngebiet am Waldesrand“ grundsätzlich beibehalten.

Das Plangebiet ist dem Innenbereich zuzurechnen. Durch die Änderung des Bauleitplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb bei der Änderung des Bebauungsplans das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann.

Die Gemeinde kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 anwenden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter gibt und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach dem vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz (Stand 10/2014) stellt das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes steht der Konzeption des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planungsabsicht wurde mit dem Schreiben vom 18.10.2022 zur Anzeige gebracht.

Mit diesem Bebauungsplan – im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

Landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 04.04.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesordnung mitgeteilt. Es ist kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen und es werden, wie beschrieben, 0 ha der Eigenentwicklungsoption der Gemeinde in Anspruch genommen.

Folgende Ziele der Raumordnung sind betroffen:

Ziel 1.1: Die Gemeinde Kolkwitz ist Teil des Strukturraumes „Weiterer Metropolenraum“.

Ziel 5.2: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Erläuterungen:

Die Planung steht den benannten Zielen der Raumordnung derzeit nicht entgegen. Die Planung wird als kommunales Potenzial der Innenentwicklung gewertet. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Kolkwitz ist daher nicht vorgesehen (vgl. Ziel 5.5 des Landesentwicklungsplans LEP HR: danach stehen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, welche keine Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung sind neben der Innenentwicklung für einen Zeitraum von 10 Jahren Entwicklungsoptionen bis zu 1 ha/ 1000 Einwohner zur Verfügung, Stichtag 31.12.2018).

4. Planungskonzept

Das Plangebiet soll weiterhin der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes dienen, welches nach der Änderung ein neues Baufenster umfassen soll. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen für das derzeit unbebaute Flurstück in der Gemarkung Glinzig, Flur 1, Flurstück 246/3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen einer lockeren, dem Siedlungscharakter entsprechenden Bebauung mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus geschaffen werden. Vorliegende technische Infrastrukturen sollen dazu genutzt und ausgebaut werden. Es ist beabsichtigt, ein Wohngebäude zu schaffen, welches über die Straße „Zur Koselmühle“ erschlossen wird (s. Abb. 4).

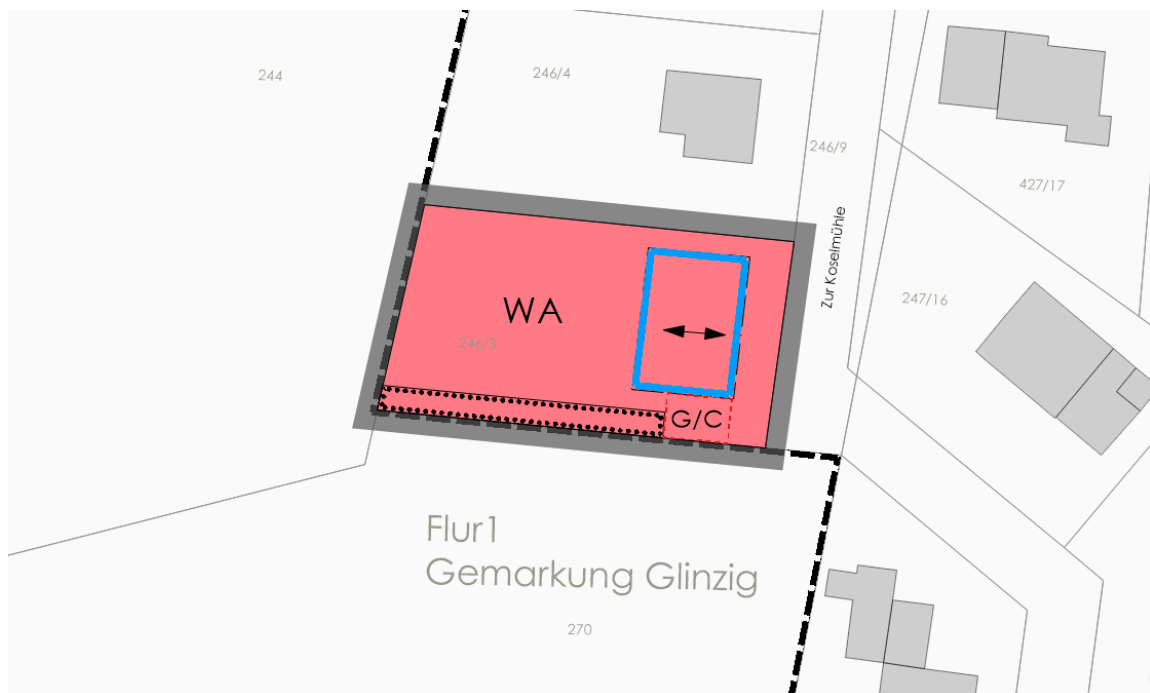


Abbildung 4 Planzeichnung

5. Planinhalt

5.1 Nutzung des Baugrundstücks

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind.

Begründung:

Dies begründet sich in der Eigenart der umgebenen Bebauung und der Festsetzung im Bebauungsplan „Wohlgebiet am Waldesrand“. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig, da durch diese der städtebauliche Kontext des Wohngebiets nicht gewahrt bliebe.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen (2WE) zulässig. Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen gilt die Fahrbahnmittelpunkt der anliegenden Straße mit OFF = 0,00 m, gemessen in der Mitte der am Grundstück angrenzenden Straßenfront.

Begründung:

Mit der Festsetzung der zulässigen Höhe einschließlich der Geschossigkeit möchte die Stadt den Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild steuern. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten in das Ortsbild einfügen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig. Garagen/Carports sind in einem baulichen Zusammenhang mit dem Wohnhaus zu errichten. Grenzüberbauung ist nur mit Garagen/Carports zulässig.

Begründung:

Die Zielstellung dieser Festsetzung ist eine lockere und offene Bauungsstruktur. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsflächen nach Brandenburgischer Bauordnung, BbgBO) zu errichten. Die Festsetzung dient ebenfalls der Gestaltung des Ortsbildes unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplans.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Fassaden an Gebäuden sind nicht in Weiß auszuführen. Flüssiggasbehälter sind durch Versenken oder Umpflanzen dem Sichtfeld weitestgehend zu entziehen. Mülltonnen sind so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht sichtbar sind.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

VM1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern.

VM2 Ausbau privater Verkehrsflächen

Die privaten Verkehrsflächen (z.B. Zufahrten, Wege) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster, Holzabdeckungen, Schotterrasen, Feinsplitt, Sand) auszubauen.

A1 Anlegen von Gärten

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

A2 Pflanzung von Obstbäumen

Pflanzung von drei Obstbäumen auf einer Fläche von 90 m² auf den nicht überbauten Flächen. Die Obstbäume und Arten und Sorten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

A3 Pflanzung einer überschirmten freiwachsenden Hecke

Pflanzung von drei Kleinbäumen und 30 Sträuchern als einreihige Hecke. Die Baum und Straucharten sind der Hauptartenliste zu entnehmen.

Hauptartenliste

Für Maßnahme A2

Apfel	„Baumanns Renette“, „Boikenapfel“, „Charlamowsky“, „Croncels“, „Danzinger Kantapfel“, „Elstar“, „Goldparmäne“, „Jakob Lebel“, „James Grieve“, „Jonathan“, „Kaiser Wilhelm“, „Nelkenapfel“, „Ontario“, „Weißer Klarapfel“
Birne	„Alexander Lucas“, „Butterbirne“, „Clapps Liebling“, „Gute Graue“, „Gute Luise“, „Williams Christ“, „Zuckerbirne“, „Pastorenbirne“
Sauerkirsche	„Köröser Weichsel“, „Ludwigs Frühe“, „Morellenfeuer“, „Rote Maikirsche“, „Schattenmorelle“
Pflaume	Hauszwetsche, „Anna Späth“, „Große Grüne Reneklode“, „Bühler Frühzwetsche“, „Kirkes Pflaume“, „Königin Viktoria“, „Mirabelle von Nancy“, „Ontariopflaume“, „Spilling“

Für Maßnahme A3

Bäume:	Eingrifflicher Weißdorn Zweigrifflicher Weißdorn Eberesche	Crataegus monogyna Crataegus laevigata Sorbus aucuparia
Sträucher	Gemeiner Hartriegel Sal-Weide Faulbaum Hunds-Rose Brombeere Hasel Echter Kreuzdorn Erbsenstrauch Felsenbirne Zwerg-Vogelbeere	Cornus sanguinea Salix caprea Frangula alnus Rosa canina Rubus fruticosus Corylus avellana Rhamnus catharticus Caragana arborescens Amelanchier spicata Aronia melanocarpa

5.4 Hinweise

Städtebaulicher Vertrag

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Kolkwitz und dem Vorhabensträger abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg -

KampfmV) vom 09. November 2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Denkmalschutz

Sollten bei erforderlichen Erdarbeiten Bodendenkmalstrukturen (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände etc.) freigelegt werden, ist dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Spree-Neiße anzuzeigen. Die Fundstätte und der Fund bzw. die Funde sind nach § 11 Abs. 34 BbgDSchG bis zum Ablauf von einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Zeitspanne erfolgt so schnell wie möglich eine Begutachtung durch das Fachpersonal der Denkmalbehörden. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§§ 11 Abs. 4 und 12 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Trinkwasserversorgung

Die Verlegung der Versorgungsleitungen erfolgt im öffentlichen Verkehrsraum.

Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserversorgung erfolgt weiterhin über zentrale Abwassergruben bis zum Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage mit Druckleitung.

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit der Bebauung des Flurstücks innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans von 1995 an dieser Stelle wird der bereits vorhandene Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche und deren direkte Vorbeiführung an diesem Grundstück wie auch die bereits vorhandene Erschließung mit öffentlichen Medien genutzt.

Dadurch wird mit dem Boden sparsam umgegangen.

Die Bebauung des eigentlichen Flurstücks bleibt in der möglichen GRZ von 0,4.

Da sich auf dem Grundstück weder Bäume noch Sträucher, aber auch keine geschützten Biotope oder geschützten Pflanzen befinden, ist der Eingriff in die Biotope und Arten als sehr gering einzustufen.

Die natürlichen Standortbedingungen ermöglichen die vollständige flächige Versickerung des Niederschlagswassers, was den vollständigen Erhalt der Grundwasserneubildungsrate ermöglicht.

Das Landschaftsbild und die Sichtachsen werden durch die Lage des Grundstücks innerhalb des Eigenheimgebiets mit Abschirmung durch den westlich angrenzenden Wald nicht beeinflusst.

Die Ausgleichsmaßnahmen gleichen den Eingriff in den Boden und den Biotop artenarmer Scherrasen vollständig aus.

Auf Grund der natürlich vorgefundenen Bedingungen sind keine Eingriffe in Vogelbruthabitate oder Fortpflanzungsbereiche von Säugetieren oder auch Reptilien/Amphibien gegeben.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen der ausgeübten Nutzung

Die ausgeübte Nutzung hat keine Auswirkungen auf das Gesamtbild der Gemeinde.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Bei einer Bebauung mit einem Haus ist ein ungefährer Zuzug von einer Familie mit bis zu zwei Kindern zu erwarten. Daher ist davon auszugehen, dass Gemeinbedarfseinrichtungen durch die Planung nicht berührt werden.

7.3 Verkehr

Die geplante Bebauung an der öffentlichen Erschließungsstraße wird bei normaler, regulärer Nutzung keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsstroms in der Gemeinde zur Folge haben. Der Zielverkehr ist aufgrund der primären Wohnnutzung als normal zu erwarten, was auch auf den Quellverkehr zutrifft.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Gebiet ist durch bemessene Standplätze gesichert. Dies wird jedoch keinen signifikanten Einfluss auf die Ver- und Entsorgung des Ortsteils Glinzig haben.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorzunehmen.

7.6 Flächenbilanz

Flächentabelle B-Plan Nr. 065/22 „Wohngebiet am Waldesrand“

Flächenaufteilung B-Plan „Wohngebiet am Waldesrand“		
Geltungsbereich	765 m ²	0,07 ha
WA	765 m ²	0,07 ha
Baufenster	140 m ²	0,01 ha
Nebenanlage	29,3 m ²	0,0029 ha

8. Anlagen

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Waldesrand“ (Stand Oktober 2023)

9. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 18.10.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 065/22 „Wohngebiet am Waldesrand“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 10/22 vom 29.10.2022 bekannt gemacht.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]).