

# Gemeinde Kolkwitz

## Bebauungsplan

### „Am Bäckereiweg“

#### Begründung

zum Bebauungsplan

gem. § 9(8) BauGB

Stand September 2015

Plangebiet:                    Gemeinde: **Kolkwitz**  
                                      Gemarkung: **Gulben**  
    Flur: **1**  
                                      Flurstücke: **549 und 545 (teilweise)**

Plangeber:                    **Gemeinde Kolkwitz**  
                                      Bauamt  
                                      Berliner Straße 69  
                                      03099 Kolkwitz

Planverfasser:                Dipl.-Ing. walther  
                                      G. – Hauptmann – Str. 1  
                                      03099 Kolkwitz

Vermessung:                   Vermessungsassessor Marr  
                                      Madlower Hauptstraße 7  
                                      03050 Cottbus

## INHALTSÜBERSICHT

- 1 Allgemeines zum Planverfahren
  - 1.1 Rechtsgrundlagen
  - 1.2 Anlass der Planung
  - 1.3 Planungsziele
  - 1.4 Verfahrensablauf
  
- 2 Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes
  - 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes
  - 2.2 Beschreibung des Bestandes
  - 2.3 Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen
  - 2.4 Vorhandene Infrastruktur und Versorgung
  - 2.5 Landschaftliche Einordnung und örtliche Bedingungen
  - 2.6 Schallschutz und Altlasten
  
3. Übergeordnete und angrenzende Planungen
  
4. Städtebaulicher Entwurf
  - 4.1 Strukturelle Gliederung, Nutzungskonzept und räumliches Konzept
  - 4.2 Innergebietliche Erschließung und Versorgung
    - 4.2.1 Verkehrserschließung
    - 4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung
  
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 5.1 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
  - 5.2 Rechtsgrundlage / UVP - Pflichtigkeit
  - 5.3 Schutzgüter – Bestand / Bewertung
    - 5.3.1 Schutzgut Mensch
    - 5.3.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen
    - 5.3.3 Schutzgut Boden
    - 5.3.4 Schutzgut Wasser
    - 5.3.5 Schutzgut Klima / Luft
    - 5.3.6 Schutzgut Landschaft
    - 5.3.7 Schutzgut Kultur
  - 5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung
    - 5.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope
    - 5.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
    - 5.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
    - 5.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft
    - 5.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft
  - 5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 5.5.1 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope
    - 5.5.2 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden
    - 5.5.3 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser
    - 5.5.4 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft
    - 5.5.5 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft
  - 5.6 Einordnung der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz in den Bebauungsplan

- 6 Planinhalte und Festsetzungen
  - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)
    - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)
    - 6.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)
    - 6.1.4 Bauweise (BauNVO, § 22)
    - 6.1.5 überbaubare Grundstücksflächen
    - 6.1.6 Flächen für Stellplätze
    - 6.1.7 Flächen zur Verkehrserschließung
  - 6.2 Grünordnerische Festsetzungen
    - 6.2.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] 25a BauGB)
    - 6.2.2 Versiegelungen
    - 6.2.3 Artenlisten
    - 6.2.4 Beleuchtung
  - 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.4 Sonstige Hinweise
    - 6.4.1 Belange der Bodendenkmalpflege
- 7. Planumsetzung
  - 7.1 Bodenordnung
  - 7.2 Erschließung
  - 7.3 Ver- und Entsorgung
  - 7.4 Ausgleichmaßnahmen
- 8. Städtebauliche Bilanz
  - 8.1 Flächenübersichten, Flächenkennwerte
  - 8.2 Bauflächen
  - 8.3 Verkehrsflächen
  - 8.4 Grün- und Pflanzflächen

## 1. Allgemeines zum Planverfahren

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Gesetze und Verordnungen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch G v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)  
vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts  
(Planzeichenverordnung - PlanzV 90)  
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2, G v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)  
vom 17.09.2008 (GVBl. I / 08 S.226), zuletzt geändert durch Art. 2, G v. 29.11.2010 (GVBl. I / 10, Nr. 39)
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 und 4 (100), G v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154, 3185)
6. Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz)  
(BbgNatSchG) - Fassung der Bekanntmachung vom 06.08.2004 (GVBl. I / 04 S.350), zuletzt geändert durch Art. 2, G v. 15.07.2010 (GVBl. I / 10, nr.28).
7. Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz, in der zur Zeit gültigen Fassung

### 1.2 Anlass der Planung

Die Eigentümerin des Flurstücks 549, Flur 1, Gemarkung Gulben, die gleichzeitig auch Vorhabenträgerin ist, beabsichtigt vorgenanntes Flurstück, das sich zur Zeit als extensiv genutzte Grünfläche darstellt, als Standort für individuellen Wohnungsbau und gegebenenfalls für die Ansiedlung nichtstörender Gewerbes umzunutzen und entsprechend städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln.

Zur Sicherung einer geordneten Entwicklung des Siedlungsbereiches Gulben soll für das Flurstück 549 der Flur 1, Gemarkung Gulben der Gemeinde Kolkwitz die Bebauungsplanung durchgeführt werden. Das Flurstück 545 - Bäckereiweg - wird anteilig mit einbezogen, um die Erschließung für das Entwicklungsgebiet zu sichern.

Die Vorhabenträgerin ist bereit, die Kosten der planungsrechtlichen Entwicklung und der erforderlichen Maßnahmen der Durchführung der Bebauungsplanung zu übernehmen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der bezeichneten Flächen schaffen. Das Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Entwicklung aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der Lage im Ort wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

### 1.3 Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, das Angebot für attraktives Wohnen in einem adäquaten Wohnumfeld, gegebenenfalls in Verbindung mit nichtstörender Gewerbe in Gulben zu ergänzen und zu erweitern. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um Einzelhäuser als Einfamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung errichten zu können.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung im zukünftigen Wohngebiet, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Die Belange des Umweltschutzes sollen auch erschließungsseitig dahingehend Berücksichtigung finden, dass alternative Energieformen vorrangig zum Einsatz kommen sollen.

Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 (1) BauGB schaffen und folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Ausweisung von Angebotsflächen für den Wohnungsbau in Form von freistehenden Einzelhäusern unter Berücksichtigung des Aspekts des kostengünstigen und flächensparenden Bauens (z.B. Möglichkeiten für Einliegerwohnungen - Mehrgenerationshäuser).
2. Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzenerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenen Grundstücksflächen
3. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung und ihrer Nutzer orientierenden Verkehrsflächen, die die Erschließung und Versorgung der neu zu bildenden Grundstücke, anwohnergerecht und kostensparend gewährleisten und nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,

4. Festsetzung von baugestalterischen Mindestbindungen

5. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietslichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

#### **1.4 Verfahrensablauf**

Bisherige Verfahrensschritte:

Planungsanzeige. Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung

## 2. Geltungsbereich und Beschreibung des Bestandes

### 2.1 Lage und Grenzen des Plangebietes



Die zu beplanende Fläche befindet sich peripher zur Ortslage Gulben. Die Entfernung zum Ortszentrum Gulben beträgt ca. 200 m (Luftlinie). Die Plangebietsfläche ist über den Bäckereiweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Plangebietsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 5.000 qm. Davon gehören ca. 150 qm zum Straßenraum des Bäckereiweges.

### 2.2 Beschreibung des Bestandes

Der Bestand ist als Grünland mit geringfügigem Bewuchs in den Randbereichen des Gebietes erkennbar. Herausragend ist eine Eiche ca. mittig an der Nordseite des Plangebietes (am Bäckereiweg). Die derzeitige Nutzung der Plangebietsfläche ist durch extensive Grünlandbewirtschaftung geprägt. Am östlichen Rand befindet sich ein Graben. Zurzeit sind keine das Planungsziel beeinträchtigende Auswirkungen festzustellen.

Im Norden angrenzend befindet sich der Bäckereiweg. Im Westen und Osten befinden sich jeweils bebaute Grundstücke, deren Nutzung sowohl gewerblich (östlich) als auch zum reinen Wohnen (westlich) geprägt ist. Südlich wird das Plangebiet durch ein weitere als extensives Grünland genutzte Fläche begrenzt. Im Verfahren festzustellende weitere zu berücksichtigende Bestandsbedingungen (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) werden im als Hinweise in das Plandokument übernommen.

### 2.3 Verkehrs- und versorgungstechnische Randbedingungen

Verkehrstechnisch ist das Plangebiet über den Bäckereiweg (nördlich) übergebietslich angeschlossen. Die dingliche Sicherung der Zufahrt und notwendiger stadttechnischer Erschließung wird gewährleistet werden. Das Grundstück ist derzeit stadttechnisch nicht erschlossen. Trinkwasserleitung und Stromversorgung liegen bis an die Nachbargrundstücke (östlich und westlich) an. Die Abwasserentsorgung wird über Kleinkläranlagen erfolgen müssen,

wobei in weiteren Schritten zur Erschließung die Form, für jedes entstehende Grundstück eigenständig oder eine gemeinsame Anlage, geregelt werden muss. Aufgrund der vorliegenden Auskünfte der Versorgungsträger ist abzuleiten, dass, die Erschließung des Plangebiets als gesichert anzusehen ist.

#### **2.4 Vorhandene Infrastruktur und Versorgung**

Im Plangebiet werden max. 8 Wohnungen (voraussichtlich je 4 Wohnungen mit Einliegerwohnung) mit insgesamt bis zu 20 Einwohnern entstehen. Die in der Gemeinde Kolkwitz vorhandenen Angebote an medizinischen Einrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen und Einrichtungen der Jugend- und Altenfürsorge haben ausreichende Kapazitäten, um die durch diesen Zuwachs entstehenden Bedarfszunahmen abzudecken. Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.

Im Umkreis von ca. 5 km befinden sich Einkaufs- und Dienstleistungsstätten, die den Tages- und Wochenbedarf grundlegend abdecken sowie Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft und nichtstörende Handwerksbetriebe. Alle Einrichtungen und Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz und gut erreichbar.

#### **2.5 Landschaftliche Einordnung und örtliche Bedingungen**

Landschaftlich ist die Fläche als Lücke im Ortsrandbereich anzusehen, die nicht gegliedert ist, da vorhandener Bewuchs und Graben in den Randbereichen das Gebiet "einfassen". Auf östlicher und westlicher Seite wird durch die vorhandene Bebauung der zum Bäckereiweg hin offene Raum gerahmt. Zu Berücksichtigen sind eine Eiche und eine Fichte als einzige großer Bäume, neben dem Bewuchs am Graben, im Plangebiet. Aufgrund des Bewuchses und des Grabens ist das Plangebiet Lebensraum für Insekten, Kleinsäugetiere und geringfügig für Vögel. Weiterhin ist anzunehmen, dass weitere Arten den Raum als Nahrungshabitat frequentieren.

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Flächen werden versiegelt oder neu genutzt.

#### **2.6 Schallschutz und Altlasten**

Straßenverkehrslärm mit Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht bzw. geringfügig (von der ca. 150 m östlich gelegenen Kreisstraße aus) vorhanden. Aufgrund der Klassifizierung des Bäckereiweges und der Kreisstraße können diese als ortsüblich vernachlässigt werden.

Von gewerblich genutzten Flächen gehen keine zu berücksichtigenden Lärmemissionen aus. Altlasten sind keine bekannt.

### **3. Übergeordnete und angrenzende Planungen**

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz, Vorhaben- und Erschließungsplan "An der Hutung" (südöstlich des Plangebietes, 1998).

### **4. Städtebaulicher Entwurf**

#### **4.1 Strukturelle Gliederung, Nutzungskonzept, räumliches Konzept**

Die Fläche wird zukünftig als Baufläche genutzt. Sie ist durch das Erschließungssystem in Baufelder gegliedert. Die Struktur ist klar und überschaubar angelegt. Es ist vorgesehen die Gebäude ähnlich eines Vierseithofes anzuordnen. Der Eingang in das Plangebiet erfolgt über den als Grundstückszufahrt auszubildenden Stichweg. Der Blick nach Süden wird durch die vorgesehene Bebauung eingeschränkt. Nach Osten und Westen wird die vorhandene "Lücke" geschlossen, so dass das Baugebiet als abgeschlossen erscheint. Das Plangebiet ist der Wohnnutzung vorbehalten. Dabei werden unterschiedliche Wohnformen angeboten. Es soll vorwiegend selbst genutztes Wohneigentum geschaffen werden. Aufgrund der Lagesituation, der Größe des Plangebietes und der nicht eindeutigen Abgrenzung von gewerblicher und Wohnnutzung im Plangebietsumfeld bleiben die Nutzungen nach § 4 (2) 3., 4., 5. BauNVO (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) für das Plangebiet ausgeschlossen. Ziel der baulichen Entwicklung ist eine geschlossen wirkende Bebauung in maximal 2-geschossiger Bauweise (gem. Brandenburgischer Bauordnung).

#### **4.2 Innergebietliche Erschließung und Versorgung**

##### 4.2.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über eine Grundstückszufahrt vom Bäckereiweg aus erreichbar. Das Verkehrskonzept bleibt grundsätzlich auf die Errichtung von Mischverkehrsflächen ausgerichtet. Die Verkehrsflächen entsprechen

straßenverkehrstechnisch dem Status einer Wohnstraße. Die Ausbildung eines Verkehrsknotenpunktes am Bäckereiweg wird nicht erfolgen, da mit der Ausweisung der Verkehrsflächen im Plangebiet als Mischverkehrsflächen die Anbindung als Grundstückszufahrt erfolgt. Unter Beachtung der entsprechend der Verkehrsbedürfnisse der zukünftigen Anlieger ist im Bebauungsplan als Dimensionierungsgrundlage des Straßenverkehrsraumes nachfolgendes Nutzungsprofil angesetzt:

Planstraße:	Straßenkategorie	E VI – Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion
	Fahrbahn Planung	4,50 m breit
	möglicher Begegnungsfall	Pkw/Pkw
	Breite Straßenraum	5,50 m

Die Breite des Straßenraums wird über dem Mindestmaß konzipiert, um städtebaulich für das Gebiet maßstäbliche Räume zu erhalten.

#### 4.2.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsfläche bietet Möglichkeiten für die Schaffung von max. 8 Nutzungseinheiten unterschiedlicher Nutzungsarten (Allgemeines Wohngebiet). Für die Ver- und Entsorgung sind dementsprechend max. 8 Grundstücksanschlüsse zu erwarten. Die Ver- und Entsorgung der mit der Rechtskraft des Bebauungsplans baulich nutzbaren Flächen und des erforderlichen unterirdischen Raumes wird nach den Grundsätzen der DIN 1998 konzipiert. Die innere technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Strom, Telefon, etc.) ist durch neu zu errichtende Netze herzustellen. Die Leitungsführungen erfolgen in den Bereichen, die als Verkehrsflächen festgesetzt wurden.

*Trinkwasser:* Das Gebiet kann durch Anbindung an die vorhandenen Trinkwasserstichleitungen im Bäckereiweg versorgt werden. Nach zu erfolgender Abstimmung mit dem Versorgungsträger kann eine Ringschließung der Trinkwasserleitungen im Bäckereiweg erfolgen und damit die Versorgungssicherheit erhöht werden.

*Schmutzwasser:* Es sind Kleinkläranlagen zu errichten. Die Form, für jedes entstehende Grundstück eigenständig oder eine gemeinsame Anlage, wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Für eine gemeinsame Anlage ist die Fläche vorgesehen.

*Löschwasser:* Der Löschwasserbedarf ist aus den Wasserverteilungsanlagen verfügbar.

*Elektroenergie:* Die Versorgungbarkeit des Plangebietes ist gegeben.

*Fernmeldeversorgung:* Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen, abgestimmt nach DIN 1998, durch die Telekom entsprechend dem Bedarf vorgesehen.

Das Baugebiet ist als private Anlage vorgesehen. Alle Flächen, die für die Erschließung des Gebietes benötigt werden, verbleiben im privaten Besitz. Diese Flächen, werden in Bezug auf die Bodenordnung, als eigenständige Grundstücke grundbuchtechnisch gebildet. Im Grundbuch werden die Dienstbarkeiten für die Versorgungsbetriebe eingetragen.

## **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen werden derzeit extensiv als Grünland genutzte Flächen in Anspruch genommen. Mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen sind erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit den Schutzgütern Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Kultur verbunden, zu deren Minderung bzw. Ausgleich der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen trifft (Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB). Nachfolgend werden die durch die vorgesehene Nutzungsänderung erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz vorgesehenen Maßnahmen betrachtet.

### **5.1 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Grundlage der Entwicklung ist der Landschaftsplan der Gemeinde Kolkwitz. Speziell für den Bereich Bäckereiweg sind keine Schwerpunkte ausgewiesen. Das Eingriffsgebiet ist nicht Bestandteil von Schutzgebieten und grenzt nicht an Schutzgebiete. Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz, ist das Gelände des Bebauungsplanes "Am Bäckereiweg" Teil der Flächen, die für eine künftige Bebauung vorgesehen sind. Mit der Bebauung wird eine Lücke in der Siedlungsstruktur geschlossen. Der östlich verlaufende Graben ist, aufgrund seiner Bedeutung für die Regenwasserabführung, als Fläche zum Erhalt der Bepflanzungen und des Grabens selbst festgesetzt. Hier sind

letztlich lediglich pflegerische und erhaltende Maßnahmen zulässig, so dass hier keine Schutzgüter in Anspruch genommen werden.

## 5.2 Rechtsgrundlage / UVP - Pflichtigkeit

Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13a BauGB, ist ein Umweltbericht gem. § 2a (1) BauGB nicht erforderlich. Rechtsgrundlage für die Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigkeit von Bebauungsplänen, d.h., ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder -vorprüfung durchgeführt werden muss, ist § 17 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die Entscheidung darüber, ob und wie die UVP auf Bebauungsplan-Ebene vorgenommen wird, liegt bei der planenden Gemeinde. Diese ist "zuständige Behörde" i. S. von § 3a UVPG, denn sie führt das Bebauungsplanverfahren, zu dem die UVP als unselbständiger Teil gehört, durch. Der UVP-Pflicht unterliegen nach § 17 UVPG solche Bebauungspläne, mit denen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, die in der Anlage 1 zum UVPG genannt sind, erreicht werden soll.

Das Vorhaben „Am Bäckereiweg“, OT Gulben, befindet sich in Randlage zum rechtlich nicht festgesetzten Innenbereich der Ortslage Gulben. Für die Einschätzung der Notwendigkeit einer UVP besteht keine Ausweisung in Anlage 1 zum UVPG. Die Einordnung erfolgt in die Kategorie, die dem Charakter des Vorhabens am nächsten kommt. Deshalb ist das Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt ...) einzuordnen.

Eine UVP ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 100.000 qm übersteigt. Eine Vorprüfung ist durchzuführen, wenn der rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen (§ 19 [2] BauNVO) eines Bebauungsplangebietes 20.000 qm (bis 100.000 qm) übersteigt.

§ 19 (4) BauNVO bleibt dabei unberücksichtigt. Dasselbe gilt für versiegelte Flächen, die außerhalb der Baugrundstücke, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

Für das Plangebiet wurden folgende Flächen an Baugrundstücken ermittelt:

Wohngebietsfläche	3.477 qm	
davon:	max. versiegelbare Fläche (GRZ 0,4)	1.740 qm

Daraus ergibt sich eine versiegelbare Fläche von 1.740 qm. Diese liegt unter dem Schwellenwert nach Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.7. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist nicht erforderlich.

## 5.3 Schutzgüter – Bestand / Bewertung

Nachfolgende Betrachtungen beziehen sich nicht auf den als Fläche zum Erhalt der Bepflanzungen und des Grabens festgesetzten Bereich.

### 5.3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wirkt sich in bezug auf Aspekte Wohnqualität, Erholung und Freizeit positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Es gibt nur sehr geringe Emittenten bezüglich Lärmimmissionen und Luftschadstoffen, die hauptsächlich von den Verkehrswegen ausgehen. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Mensch als nicht vorbelastet anzusehen.

### 5.3.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Die vorhandenen Biotopflächen bieten grundsätzlich vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna.

Es sind einzelne Obstbäume vorhanden. Erhaltenswerter Baumbestand bilden eine Eiche etwa mittig an der nördlichen Plangebietsgrenze und zwei größere Nadelgehölze (Kiefer, Fichte) ebenfalls an der nördlichen Plangebietsgrenze. Die Wiesenflächen und der geringfügig vorhandene Obstbaumbestand (Randbereiche des Plangebietes) sind in ihrer Bedeutung nachrangig für die Pflanzenwelt einzustufen. Für die Tierwelt ist es für Insekten und Heuschrecken von Bedeutung und nachfolgend für Vögel und Kleinsäuger. Die extensive Nutzung bezieht sich auf die Nutzung als Weideland.

Aufgrund der aktuellen Situation des unmittelbaren Umfeldes wird eingeschätzt, dass die im B-Plangebiet gelegenen Lebensräume für den Biotopverbund eine eher untergeordnete Bedeutung aufweisen.

Für die Bodenversiegelung, bezogen auf die Pflanzen- und Tierwelt - die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum wird den genannten Arten entzogen, liegt ein erheblicher Eingriff vor.

### 5.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist Teil der natürlichen Umwelt des Menschen und eine wichtige Naturressource. Neben der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, erfüllt er wichtige Funktionen im Naturhaushalt, wie Aufrechterhaltung des Elementarkreislaufes, Nahrungssicherung, Grundwasserneubildung, Wasserspeicherung, Wasserreinigung bzw. –

filtration, Wärmespeicherung, u.a. und ist Grundlage für klimatische Zirkulationsvorgänge. Im Plangebiet herrschen nichtbindige, sandige Böden vor, die stellenweise mit bindigen Anteilen durchsetzt sind. Der Standort weist Geländehöhen über DHHN92 von 61,1 m bis 61,3 m auf. Die bisherige Nutzung war von extensiver Grünlandbewirtschaftung geprägt.

Böden werden u.a. hinsichtlich ihrer Eigenschaften (Filter, Puffer und Transformationsfunktion, Ertragspotenzial) und ihrer Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung, Erosion und Schadstoffen beurteilt. So ist, unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes des Bodens und der erhaltenen Bodenfunktionen im Zusammenhang mit der Wasserversickerung und -filtration im Plangebiet, zusammenfassend die Bedeutung des Schutzgutes Bodens hervorzuheben.

#### 5.3.4 Schutzgut Wasser

Das gesamte Oberflächenwasser des Plangebietes wird oberflächlich versickert. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Wasserschutzzone. Der vorhandene Graben ist Teil eines natürlichen Regenwasserableitungssystems. Er wird in Größe und Funktion nicht verändert. Das Grundwasser liegt im Plangebiet bei ca. 59 m über DHHN und verkörpert die mittleren Wasserstände. Das Grundwasser ist damit bei ca. 2 m unter Gelände, temporär auch höher zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich des Sickervermögens des Bodens gegeben.

#### 5.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Luft als Schutzgut hat eine herausragende Bedeutung, da durch Luftverunreinigungen neben der menschlichen Gesundheit auch andere Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt werden. Der Standort befindet sich im Einzugsbereich kontinental beeinflussten Binnenklimas mit durchschnittlichen Julitemperaturen zwischen 18°C und 20°C, durchschnittlichen Januartemperaturen zwischen -1°C und 1°C sowie ca. 550 mm jährlichen Niederschlags. Mikroklima und Luft sind durch die bisherige Nutzung und Einflüssen angrenzender Biotope (Siedlungsfläche) geprägt. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest bis Südwest. Die klimatische Funktion des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Sie wird gebildet durch einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen. Im Plangebiet sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft und Klimasituation anzutreffen. Von einer Belastung mit Luftschadstoffen ist grundsätzlich nicht auszugehen.

#### 5.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist flach. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage von Gulben. Auf Grund der landschaftlichen Ausstattung weist der Raum keine potenzielle Eignung für die landschaftsgebundene Erholung auf. Die Lärmsituation ist unkritisch. Es befinden sich keine Erholungseinrichtungen im Plangebiet.

#### 5.3.7 Schutzgut Kultur

Im Plangebiet befinden sich keine zur Zeit bekannten Kultur- und Bodendenkmäler.

### **5.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung**

Nachfolgende Ausführungen betrachten die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter bei Durchführung im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung (Konfliktanalyse). Für das Schutzgut Mensch ist kein Konflikt im Vergleich Durchführung zu Nichtdurchführung erkennbar.

#### 5.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotope

bei Durchführung der Planung

- Inanspruchnahme von Vegetation und Pflanzenarten, Vernichtung von Standorten der Vegetation, Verschiebung des Artenspektrums
- Zerstörung von Lebensraum von Tieren

Infolge von Überbauung, Versiegelung, Verdichtung, Schadstoffeinträgen, Verlärmung und Frequentierung von Lebensräumen wird vorhandene Vegetation und vorhandener Lebensraum von Tieren in Anspruch genommen und zerstört, was als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist.

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Inanspruchnahme von Vegetation und Pflanzenarten, Vernichtung von Standorten der Vegetation, Verschiebung des Artenspektrums
- Zerstörung von Lebensraum von Tieren

#### 5.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

bei Durchführung der Planung

- Inanspruchnahme von Boden durch Überbauung, somit Versiegelung bzw. Teilversiegelung desselben.
- Verlust der Bodenfunktion, Bodenstrukturveränderung, Verminderung der Bodendurchlüftung, Störung des

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Inanspruchnahme von Boden
- kein Verlust der Bodenfunktion, keine Bodenstrukturveränderung, keine Verminderung der Boden-

Nährstoffkreislaufes, Änderung des Bodenwasserhaushaltes.

- Bau- bzw. betriebsbedingt können Verdichtung des Bodens, Bodenkontamination/Schadstoffeinträge und damit Änderungen des Bodenchemismus auftreten

Bei Durchführung der Planung Verlust unversiegelten Bodens, was eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden darstellt.

#### 5.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

bei Durchführung der Planung

- Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers und Verringerung der Grundwassermenge durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens

- Bau- und betriebsbedingt können durch Versickerung von Schadstoffen zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes eintreten

- durch Gründungsmaßnahmen können zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes eintreten

Bei Durchführung der Planung stellt die Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers und Verringerung der Grundwassermenge durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser dar. Zeitweilig auftretende Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes beeinträchtigen das Schutzgut Wasser nicht nachhaltig.

#### 5.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

bei Durchführung der Planung

- Luftverunreinigung durch Staubentwicklung und Entfernen von vorhandener Vegetation führen zur Veränderung der Abstrahlung, Windgeschwindigkeit, relativen Luftfeuchtigkeit und der Lufttemperatur

- Kleinklima und die Luftzusammensetzung erfahren Veränderungen

- Verringerung klimatisch positiver Freiflächen

- Erhöhung von Schadstoffemissionen

Die Bebauung führt zu einer und damit zur nachhaltigen Beeinträchtigung der Klima- und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen.

#### 5.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

bei Durchführung der Planung

- Veränderungen des Landschaftsbildes (hier Ortsbildes)

Die Veränderung des Ortsbildes ist besonders in der Bauphase als negativ zu bewerten. Nach Durchführung der Maßnahmen ist das veränderte Ortsbild als Verbesserung gegenüber dem vorhandenen Ortsbild zu werten.

### **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### 5.5.1 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biotop

Mit den unter Pkt. 5.5.2 und 5.5.3 beschriebenen Maßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen aufgebaut. Die Sicherung der Pflanzungen wird durch die Festsetzung von einheimischen, standortgerechten Arten in Pflanzlisten gewährleistet.

Mit der Schaffung von, für das Plangebiet neuen Biotopformen wird die neue Vegetationsstruktur eine wahrscheinlich ähnliche Artenvielfalt aufweisen, wie die bisher vorhandene. Die sich neu entwickelnde Artenvielfalt wird der potentiellen natürlichen Vegetation, die für das Plangebiet im wesentlichen aus Erlen-Eschen- und Stieleichen-Hainbuchwäldern besteht, angeglichen sein.

durchlüftung, keine Störung des Nährstoffkreislaufes, keine Änderung des Bodenwasserhaushaltes

- keine Verdichtung des Bodens, keine Bodenkontamination / Schadstoffeinträge

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Verringerung der Neubildungsrate des Grundwassers und Verringerung der Grundwassermenge durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens

- keine zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes

- keine zeitweilig Veränderungen der Wasserqualität und des Grundwasserstandes

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Veränderung der Abstrahlung, Windgeschwindigkeit, relativen Luftfeuchtigkeit und der Lufttemperatur

- keine Veränderung von Kleinklima und Luftzusammensetzung

- keine Verringerung klimatisch positiver Freiflächen

- keine Erhöhung von Schadstoffemissionen

bei Nichtdurchführung der Planung

- keine Veränderungen des Landschaftsbildes (hier Ortsbildes)

Das neue Artenspektrum weist einen hohen Zuwachs ökologisch wirksamer Substanz auf, die den Eingriff ausgleichen. Dieser Ausgleich kann nur erreicht werden, wenn einheimische, standortgerechte Arten, wie in den Pflanzlisten festgesetzt, verwendet werden. Nur diese Arten sind Grundlage für neue Biotopformen, die dem Standort nach Vegetation, Fauna und vorhandenen klimatischen Bedingungen entsprechen.

#### 5.5.2 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

a) flächensparende Bauweise durch Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß BauNVO. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO werden nicht ausgeschlossen.

b) Verzicht auf unnötige Versiegelung und Verdichtung von Wegen und Plätzen,

c) Einpassung der Bauwerke in optimale Geländehöhe, damit Verzicht auf große Oberflächenveränderungen.

Temporär sind die Eingriffe durch flächensparende Ablagerung von Baustoffen, Sicherung der Baustellen vor Befahren über das notwendige Maß hinaus und sachgemäßem Umgang mit gefährdenden Stoffen zu mindern.

Da im Baugebiet ein Ausgleich durch Entsiegelung von Boden nicht gegeben ist, wird der Ausgleich durch Aufwertung der nicht versiegelbaren Bodenflächen geschaffen. Der Ausgleich wird jedoch nur erreicht, wenn einheimische, standortgerechte Arten für die Schaffung von Vegetationsflächen mit Baum-, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen sowie der Anlage von Gehölzstreifen eingesetzt werden, da nur sie die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen und -strukturen optimal nutzen können und damit die Aufwertung des Bodens am nachhaltigsten erfolgt.

Aufgrund des natürlichen Zusammenhangs des Schutzgutes Boden mit allen anderen Schutzgütern, sind die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Boden auch für Ausgleich und Kompensation dieser notwendig.

#### 5.5.3 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

Eine Ausgleichsmöglichkeit durch Entsiegelung an anderer Stelle im Plangebiet ist nicht vorhanden.

a) Stellplätze und Fußwege wasserdurchlässig befestigen

b) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Begrünung von geeigneten Dachflächen

In Anlehnung an das Schutzgut Boden wird nochmals darauf verwiesen die Versiegelung so gering wie möglich halten, schadstoffloses Wasser (Niederschlagswasser) zu versickern, sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, besonders in der Bauphase walten zu lassen und vor allem verdichtete Bereiche nach Bauende wieder zu lockern.

#### 5.5.4 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

Mit den unter Pkt. 5.5.2 und 5.5.5 beschriebenen Maßnahmen werden klimatisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Damit wird im Plangebiet wirksames Regenerationspotential für das Klima entwickelt. Der Eingriff wird damit ausgeglichen. Ergänzende Wirkung haben die Begrünung von Dächern und Fassaden.

#### 5.5.5 Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaft

Mit den bereits o.g. vorgesehenen Maßnahmen und dem Bebauungskonzept wird das Ortsbild neu gestaltet. Die Anlage gliedernd wirkender Gehölzstreifen, die durch Baumpflanzungen optisch aufgelockert werden und die Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbaubaren bzw. nicht versiegelbaren Grundstücksflächen schaffen ein Ortsbild, dass für die zukünftigen Bewohner erlebbar ist und die Bebauung unaufdringlich in das Ortsbild einfügt. Somit sind die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild als kompensiert zu betrachten.

## **5.6 Einordnung der Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz in den Bebauungsplan**

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst 4.606 qm. Durch den B-Plan werden 3.477 qm als Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden 676 qm für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Hinzu kommen die nach textlichen Festsetzungen zu begründenden Flächenanteile der Baugrundstücke in einem Umfang von 1.737 qm. Für Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation der Eingriffe sind somit 37,7 % der Plangebietsfläche festgesetzt.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, siehe Pkt. 6.2 der Begründung, sichern den Ausgleich und die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Nutzungsänderung entstehen. Deshalb sind nachteilige Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

Ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass folgende Maßnahmen die Kompensation des Eingriffs ergänzend unterstützen:

1. Fensterlose Fassaden von mehr als 5 m Länge und Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen;
  2. Flachdächer sind extensiv mit einer Sedum – Grasschicht zu bepflanzen. Es sind die Arten Katzenpfötchen, Steinwurz, Dachwurz, Perlgras zu empfehlen;
  3. Niederschlagswasser von Dachflächen, das nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist in Mulden innerhalb von Vegetationsflächen vorrangig in „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu leiten und zur Versickerung zu bringen;
  4. Bei Bauarbeiten ist Ober- und Unterboden zu trennen, Bodenverdichtung ist durch Minimierung von Baustellen- und Lagerflächen einzuschränken. Der Boden ist nach Bauende zu lockern.
- Aufgrund der Tatsache, dass der Bezug zum Bodenrecht nicht eindeutig gegeben ist, können diese Maßnahmen nicht als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes enthält die Festsetzungen zum bereits beschriebenen Geltungsbereich des Planes, zur Straßenführung und der daraus entstehenden Bereiche für die nachfolgend aufgeführten Nutzungen.

### **6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)

Der Planbereich dient zukünftig vorwiegend dem Wohnen. Zur Sicherung dieser Nutzung ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet – WA – (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit wird u.a. sichergestellt, dass keine Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten entstehen können.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 [3] BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung. Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Für das Plangebiet ist auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO die GRZ gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

#### 6.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zeichnerisch bestimmt. Zusätzlich gilt, dass die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses max. 0,80 m über der maßgebenden Geländeoberfläche liegen darf. Damit wird auch der Bau eines Kellers möglich.

#### 6.1.4 Bauweise (BauNVO, § 22)

Gemäß § 22 BauNVO ist die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festlegung entspricht den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung. Die offene Bauweise ist durch die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser, einschließlich Einzelhäuser mit Einliegerwohnung, zulässig sind bestimmt (§ 22 [2] BauNVO). Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen zu errichten. Für die Stellung der Gebäude erfolgt keine gesonderte Festsetzung. Damit wird sich die neue Bebauung in ihrer Bauweise in die typische Bauweise der umgebenden Bebauung einfügen.

#### 6.1.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Sie werden in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit der Baugrenze gekennzeichnet. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sind alle baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und auch Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6.1.6 Flächen für Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 52 BbgBO). Dementsprechend ist auf den Grundstücken die jeweilige notwendige Anzahl der Stellplätze, auch als Garage oder überdachte Stellplätze, erforderlich. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (2) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 [6] BauNVO). Stellplätze sind auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### 6.1.7 Flächen zur Verkehrserschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB folgende zeichnerisch festgesetzte Verkehrsflächen, die nach ihrem differenzierten Ausbau dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen:

Planstraße - Breite des Straßenraumes 5,50 m (Anliegerstraße - verkehrsberuhigter Bereich). Es ist vorgesehen einen Wendebereich einzurichten. Dabei soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß beschränkt werden, um somit die Auswirkungen auf den Boden und damit verbunden auf den Wasserhaushalt zu reduzieren.

## 6.2 Grünordnerische Festsetzungen

### 6.2.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB)

- Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß Artenliste 1 (Hochstamm, Mindeststammumfang 14/16) zu pflanzen.
- Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Baum gemäß Artenliste 2 zu pflanzen.
- An vorhandenen und neuentstehenden Grundstücksgrenzen, ausgenommen Grundstücksgrenzen zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ist jeweils in voller Länge eine einreihige Strauch- bzw. Heckenpflanzung gemäß Artenliste 3 als Einfriedung vorzunehmen (Strauchpflanzung bzw. je lfd. Meter 3 Stück Heckenpflanzung, Mindestpflanzgröße je 100/125).
- Alle Baum- und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Diese Festsetzungen sind gemäß Umweltbericht für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB).

### 6.2.2 Versiegelung

Befestigungen der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Wege, Zufahrten, Stellplätze, Abstell- sowie Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind nicht zulässig.

Diese Festsetzungen sind gemäß Umweltbericht für Ausgleich und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich (§ 21 BNatSchG, i.V.m. § 1a BauGB).

### 6.2.3 Artenlisten

Alle vorgesehenen Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nur dann Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, wenn sie mit einheimischen, standortgerechten Arten ausgeführt werden. Deshalb werden für die Festsetzungen nach Pkt. 5.2.1, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a BauGB) Artenlisten festgesetzt.

Artenliste 1	Sandbirke ;	Hainbuche ;	Rot-Dorn ;	Apfeldorn ;
	Walnuss ;	Mehlbeere ;	Traubeneiche ;	Stieleiche ;
	Vogelkirsche ;	Eberesche ;	Winterlinde ;	
Artenliste 2	Apfel ;	Pflaume ;	Birne ;	Kirsche ;
	Quitte ;			
Artenliste 3, Sträucher	Gewöhnliche Berberitze ;	Roter Hartriegel ;	Apfelrose ;	
	Gemeine Heckenkirsche ;	Bauernjasmin ;	Gemeiner Flieder ;	
	Blut-Johannisbeere ;	Büschelrose ;	Gemeiner Schneeball ;	
	Holunder ;	Brautspiere ;	Myroblanen-Pflaume ;	
Artenliste 3, Hecken	Hainbuche ;	Weißdorn ;	Gemeiner Liguster ;	
	Alpen-Johannisbeere ;			

### 6.2.4 Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind arten- und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

## 6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 81 (1) BbgBO, i.V.m. § 9 (4) BauGB, sind zur Sicherung einer harmonischen Entwicklung der Gebäude und Freianlagengestaltung baugestalterische Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen greifen nur im notwendigen Umfang in die baugestalterischen Freiheiten der späteren Bauherren ein und sollen durch die Festsetzung von harmonisierenden Rahmenbedingungen eine Mindestqualität gegenseitig angepasster Gestaltung sichern.

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes werden gem. § 81 (1) BbgBO i.V.m. § 8 BbgBO Dachformen und Dachneigung festgesetzt:

- Satteldach, Dachneigung 35° bis 48°
- Walmdach, Dachneigung max. 30°

Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen ergänzen die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel.

Die gewollte städtebauliche Ordnung soll nicht durch überdimensionierte Einfriedungen, besonders zum Straßenraum, gestört und damit unüberschaubar werden. Deshalb sollen für mögliche Einfriedungen zu den Straßenräumen in Höhe und Form begrenzt werden. Diese sollen entlang öffentlicher und privater gemeinschaftlich genutzter Verkehrsflächen bis 0,8 m Höhe zulässig sein. Mauern sind nicht zulässig.

## 6.4 Sonstige Hinweise

### 6.4.1 Belange der Bodendenkmalpflege

Allgemein muss, wie überall auch, im Planungsgebiet mit archäologischen Funden gerechnet werden. Als Hinweis sind Aussagen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) übernommen.

Insgesamt sind die Bodeneingriffe zu minimieren. Erforderliche Erdarbeiten, die eine Freilegung der Schichten des Bodens hervorrufen können, sind unter Beachtung von § 12 (2) und § 19 BbgDSchG durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbung, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 7. Planumsetzung

### 7.1 Bodenordnung

Die Eigentümerin der Fläche Gemarkung Gulben, Flur 1, Flurstück 549 wird die notwendigen bodenordnerischen Maßnahmen, die zur Verwirklichung der Planung erforderlich sind, auf ihre Kosten veranlassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erschließungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### 7.2 Erschließung

Ausgehend vom Planungsziel, eine private Wohnanlage zu entwickeln, handelt es sich hierbei um keine Erschließungsanlage im Sinne des § 125 BauGB sondern um ein Vorhaben gem. § 29 (1) BauGB. Die Herstellung der privaten Verkehrsanlage obliegt den Eigentümern. Der Gemeinde Kolkwitz entstehen keine Kosten.

### 7.3 Ver- und Entsorgung

Für die Herstellung der Ver- und Entsorgung ist die Eigentümerin verantwortlich. Entsprechende Maßnahmen sind durch sie zu koordinieren bzw. vertraglich zu regeln.

### 7.4 Ausgleichmaßnahmen

Die Sicherung der Durchführung der Ausgleichmaßnahmen erfolgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die zuständige Grundstückseigentümerin. Sofern Maßnahmen durch den Erschließungsträger übernommen werden, ist das den entsprechenden Behörden mitzuteilen.

## 8. Städtebauliche Bilanz

### 8.1 Flächenübersichten, Flächenkennwerte

#### Flächenübersicht - Bestand

Gesamtfläche des Plangebietes	4.606 qm
Extensiv genutztes Grünland (Flurstück 549)	3.684 qm
Grabenfläche (einschließlich Raum für Pflege)	676 qm
Straßenraum Bäckereiweg	246 qm

#### Flächenübersicht - Planung

Gesamtfläche	4.606 qm
Wohngebietsfläche	3.477 qm
Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzpflanzungen (Grabenfläche)	676 qm
Verkehrsfläche	453 qm

davon: innere Erschließung	207 qm
äußere Erschließung, Bäckereiweg	246 qm

Flächenkennwerte für Plangebiet

Gesamtzahl der Wohnungen (WE)	max. 8	
Einwohner (2 EWWE)	16	
durchschnittliche Grundstücksgröße qm / WE	434	
durchschnittliche Grundstücksgröße qm / EW	217	
Städtebauliche Dichte	Einwohner / ha Geltungsbereich	34,5
	Einwohner / ha Bauflächen	46
	Wohnungen / ha Geltungsbereich	17
	Wohnungen / ha Bauflächen	23
Verkehrsflächenaufwand (innere Erschließung)	qm Verkehrsfläche / qm Baufläche	0,06

**8.2 Bauflächen**

Bauflächen insgesamt	3.477 qm					
	Nettobau- fläche (qm)	Baufenster- fläche (qm)	GRZ	Zulässige Grundfl. (qm)	max. Über- schreitung (qm)	WE max.
Allgemeines Wohngebiet	3.477	2510	0,4	1.390,8	347,7	8

**8.3 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen insgesamt	453 qm
Davon:	
Bäckereiweg	246 qm
Planstraße	207 qm

**8.4 Grünflächen**

Es sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Begrenzung der Grundstücksüberbaubarkeit gewährleistet, dass mindestens 1738,5 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche nach dem Willen der Eigentümer gestaltet werden.