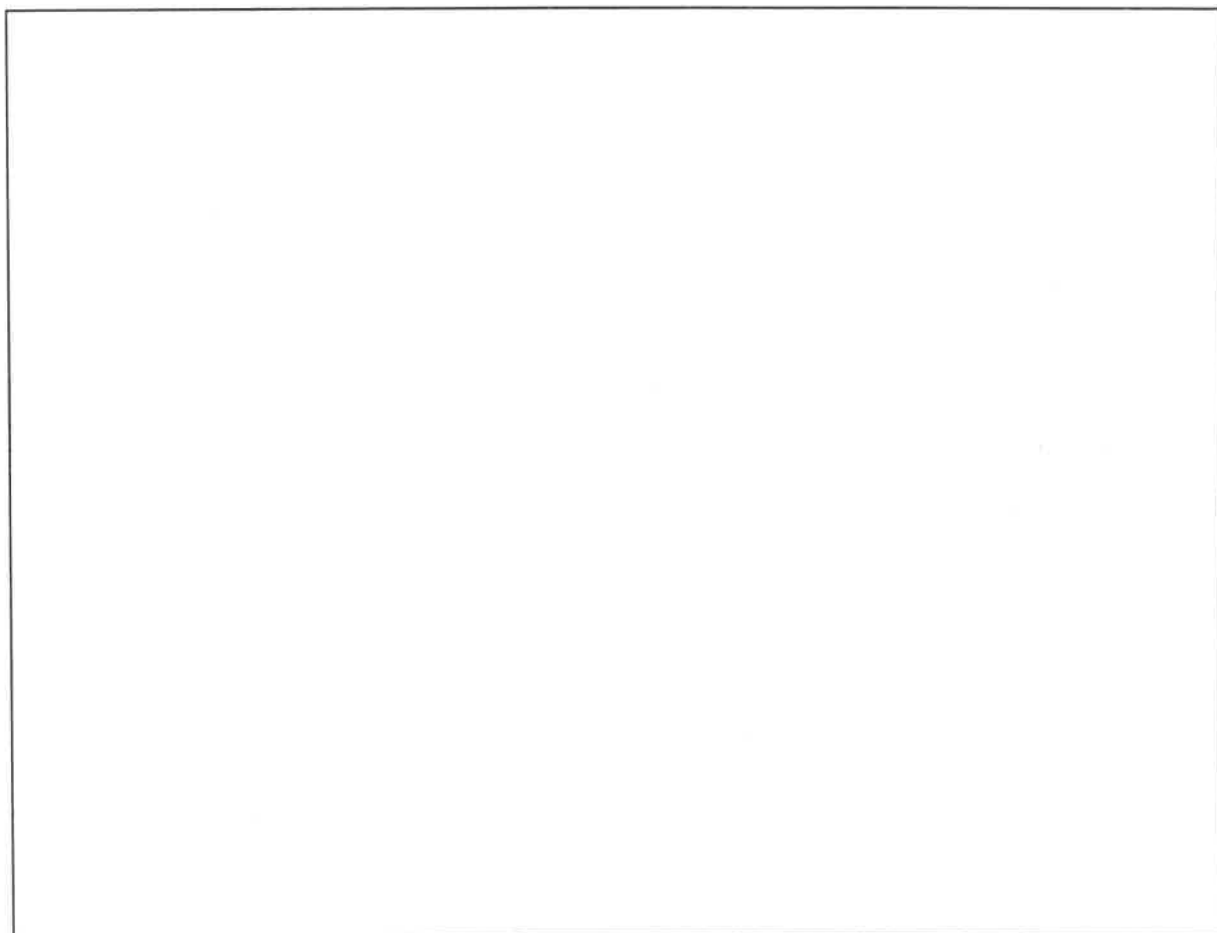


Gemeinde Kolkwitz


Ortsteil Hänchen

Bebauungsplan „Tannenweg“



Begründung Fassung April 2004

Impressum

Projekt	Bebauungsplan “Tannenweg“
Planfassung	April 2004
Plangeber	Gemeinde Kolkwitz OT Hänchen vertreten durch Bauamt Kolkwitz Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz
Plansatzung	 Planungsbüro WOLFF architektur stadt- und dorfplanung 03044 Cottbus Annenstraße 4 Tel (0355) 70 04 57 Fax 70 04 90
Vermessung	Büro Dipl.-Ing. Wolfgang Schultz Vermessungsbefugter des Landes Brandenburg Pf 200111 Kraftwerk Jänschwalde 03182 Peitz Tel. 035601/31 8 75
Gebiet	Gemarkung Hänchen Flur 3 Flurstücke (teilweise) 97, 114, 115, 116, 117, 120/1 Fläche ca. 1,2ha.

Inhalt

1	GRUNDLAGEN	4
1.1	Aufgabenstellung	4
1.2	Planungsgrundlagen	4
1.3	Planungserfordernis/Verfahren	5
2	RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionale Bedingungen/Schutzausweisungen	6
2.2	Sonstige Vorgaben	6
2.3	Vorhandene Planungen	7
2.4	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
2.4.1	Nutzungsstruktur	7
2.4.2	Erschließung	8
2.4.3	Tiere und Pflanzen	9
2.4.4	Relief/Boden/Gewässer	9
2.4.5	Klima/Luft/Umwelt	10
2.4.6	Orts- und Landschaftsbild	11
2.4.7	Sonstige lokale Bedingungen	11
3	PLANUNGSKONZEPT	12
3.1	Städtebauliches Leitbild	12
3.2	Städtebauliche Auswirkungen	13
3.3	Umweltverträglichkeit/Umweltbericht	14
3.3.1	Bilanz Versiegelungen	14
3.3.2	Eingriffe/Vermeidungsstrategie/Ausgleich	15
4	RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN	20
4.1	Geltungsbereich	20
4.2	Verkehrsflächen und Grundgestaltung des Plangebietes	20
4.2.1	Art baulichen Nutzung	20
4.2.2	Maß der Nutzung	21
4.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	22
4.3	Weitere Planungsgegenstände	23
4.4	Grünordnerische Festsetzungen	24
4.5	Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke	26
4.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
5	ANHANG	28
5.1	Verfahrensübersicht	28
5.2	Pflanzlisten	29
5.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	30
6	ANLAGEN, KARTEN UND PLÄNE	

1 Grundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Im Ortsteil Hänchen der Gemeinde Kolkwitz soll für eine Fläche südlich des Tannenweges ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Ziel besteht darin, Planungsrecht für die Errichtung von selbst genutzten Eigenheimen für die Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauland in Kolkwitz zu schaffen.

Aufgabe

Ziel und Zweck

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst jeweils teilweise die Flurstücke 97, 114, 115, 116, 117, 120/1 der Flur 3 der Gemarkung Hänchen mit einer Fläche von ca. 1,2 ha. Es ist allerdings nicht vorgesehen, den gesamten Geltungsbereich als Bauland festzusetzen.

Plangebiet

Das Plangebiet grenzt

- im Norden, an den Tannenweg,
- im Osten an Gartengrundstücke (Flurstück 98),
- im Süden an Ackerflächen (Teile der Flurstücke 97, 114, 115, 116, 117, 120/ 1) und
- im Westen an ein Wohngrundstück (Flurstück 120/2).

1.2 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen unter anderem

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) berichtigt 1998 (BGBl. I, S.137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. Bbg I, S. 210)

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV 90.

Kartengrundlagen

Der Bereich des Plangebietes ist im FNP der Gemeinde als Wohnbauland dargestellt. Der B-Plan kann also aus dem FNP entwickelt werden.

Entwicklung aus dem FNP

Der Bebauungsplan wird als gemeindliche Satzung geltendes Recht für seinen Geltungsbereich. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung für ein begrenztes Gebiet der Gemeinde.

Rechtswirkungen

Liegt am Ende des Verfahrens ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und bauordnungsrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Es dürfen in einem B-Plan ausschließlich die in §9 BauGB aufgeführten Inhalte geregelt werden.

Der Bebauungsplan ist kein Fachplan, d.h. er klärt z. B. nicht Details zur stadttechnischen Erschließung, zur Verkehrs- oder Freiflächenplanung. Technische Einzelheiten spielen nur soweit eine Rolle, wie sie Auswirkungen auf gesetzlich vorgeschriebene Planinhalte haben. Nicht beachtet werden können Probleme, die nicht im Zusammenhang mit der Bodenausnutzung und damit mit der städtebaulichen Ordnung stehen.

Daneben können nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich übernommen und auf Landesrecht beruhende Regelungen, wie örtliche Bauvorschriften, als Festsetzung übernommen werden. Der Bebauungsplan ist zu begründen.

Mit der Erarbeitung eines B-Planes sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange von Natur- und Landschaftsschutz durch den Träger der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im vorliegen-

Gutachten

den Fall wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet und in den B-Plan integriert.

Die Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen wurde geprüft.

Vorprüfung UVP-Pflicht

Maßgeblich für die Entscheidung über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind die in Anlage 1 des UVP-Gesetzes angeführten Kriterien zur Einordnung der Vorhaben. In Anlage 1 Pkt. 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ wird eine Vorprüfung nach Pkt. 18.7 erst für Vorhaben ab einer zulässigen Grundfläche von 20 000 m² und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ab 100 000m² vorgeschrieben.

Diese Grenzwerte werden im vorliegenden Fall nicht erreicht. Die zulässige Grundfläche liegt bei ca. 750m². Eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind demnach nicht erforderlich.

Auf eine Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) gem. § 1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird verzichtet, da im Plangebiet und seinem Umfeld keine derartigen Gebiete vorhanden sind. Eine Unterschutzstellung von Flächen ist ebenfalls nicht vorgesehen.

1.3 Planungserfordernis/Verfahren

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs. 3 BauGB).

Erforderlichkeit

Es liegen Anfragen von Bürgern vor, auf der im FNP als Bauland dargestellten Fläche Eigenheime zu errichten. Das kann nur realisiert werden, wenn ein Bebauungsplan (B-Plan) oder eine entsprechende baurechtschaffende Satzung aufgestellt wird.

Der grundsätzliche Bedarf für die Bauflächen ist auf der Flächennutzungsplanebene positiv beantwortet worden. Die tatsächliche Realisierung von Baugebieten hängt von vielen Faktoren ab. So können z. B. nicht marktgerechte Preise dazu führen, dass in den angegebenen Baugebieten die Vermarktung schleppend verläuft. Die angebotenen Wohnbedingungen in den einzelnen Gebieten sind naturgemäß unterschiedlich, so dass einige Bauherren bestimmte Baugebiete nicht annehmen. Das bedeutet, dass es „natürlich“ ist, dass Baugebiete untereinander konkurrieren. Das liegt im Interesse der Verbraucher. Der zukünftige Bauherr kann aus einer großen Zahl von angeboten das für ihn günstigste wählen. Nicht zuletzt entsteht durch den Wettbewerb ein Preisdruck, was letztlich zu günstigeren Grundstückspreisen führt. Ein Überangebot ist unter Marktbedingungen demnach im Interesse der Bürger notwendig.

Die Tatsache, dass der im FNP ermittelte Bedarf zu einer tatsächlichen Nachfrage für das Baugebiet Tannenweg geführt hat, war Anlass für die Aufstellung des B-Planes. In diesem Gebiet kann auf Grund der besonderen Standortqualität Wohnbauland für ganz bestimmte Nutzergruppen entstehen, was auf den anderen Standorten nicht möglich ist.

Das Gebiet stellt zwar eine Baulücke dar, kann aber auf Grund der Größe nicht mehr dem Innenbereich zugeordnet werden. Planungsrechtlich handelt es sich um eine Außenbereichsfläche für die eine neue Struktur und Nutzung angestrebt wird.

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigefügt.

Verfahren

2 Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden die Planungsbedingungen, die sich aus übergeordneten Randbedingungen ergeben, dargestellt.

Vorbemerkungen

Im Anschluss werden die örtlichen Planungsbedingungen dargelegt, die auf das Planungsergebnis Einfluss haben.

2.1 Regionale Bedingungen/Schutzausweisungen

Kolkwitz liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Die Gemeinde ist als Kleinzentrum eingestuft.

Lage im Raum

Von der gemeinsamen Landesplanung liegt die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung zum Bebauungsplan vor (Schreiben vom 28.02. 2003). Danach stehen Belange der Landesplanung und Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen. Die Bebauung soll so erfolgen, dass sich die geplanten Baukörper sowohl in baulicher als auch in gestalterischer Hinsicht der ortstypischen Bauweise anpassen.

landesplanerische Vorgaben

Die Siedlungsstruktur ist nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Auf Grund des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms sind Planungen und Maßnahmen der Gemeinden grundsätzlich auf die Innenentwicklung zu orientieren. Es ist auf eine geringe Flächeninanspruchnahme hinzuwirken. Vorrang vor der Neuausweisung von Baufläche haben die Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz und die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.

Die Siedlungsflächen der Städte und Gemeinden sollen ihrer Größe und Funktion angemessen sein.

Das Landschaftsbild, die historisch gewachsenen Ortsbilder, die schützenswerte Bausubstanz, das kulturelle Erbe und das Brauchtum sind zu bewahren und zu fördern.

Gemäß Festlegungskarte des Regionalplanentwurfs der Region Lausitz-Spreewald ist der Planbereich mit der Kategorie Wasserwirtschaft/Trinkwasserschutz (Vorranggebiet) belegt.

Natur-, Landschafts- oder sonstige Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden vom Vorhaben nicht berührt.

*Schutzausweisungen
Naturschutz*

Gesetzlich geschützte Biotope (§32 BbgNatSchG) sind nach den vorliegenden Kenntnissen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt, auch nach geplanter Neufestlegung der Schutzgebietsgrenzen, in der Trinkwasserschutzzone IIIa der Wasserfassung Hänchen des Wasserwerkes Cottbus/Sachsendorf. Aus der Lage im Trinkwasserschutzgebiet leiten sich erhöhte Anforderungen an den Schutz des Grundwassers ab. So ist das Versickern von gereinigtem Abwasser im Plangebiet nicht möglich.

Sonstige Schutzausweisungen

2.2 Sonstige Vorgaben

Auf Grund der topographischen Situation ist mit dem Vorhandensein von **Bodendenkmalen** zu rechnen. Die einschlägigen rechtlichen Bestimmungen sind bei der Realisierung des Vorhabens einzuhalten.

Eine konkrete **Kampfmittelbelastung** ist für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach §3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der **Flächenverbrauch** und die **Flächenversiegelung** sollen nach den Forderungen des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung (AfLE) so gering wie möglich gehalten werden.

Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollten innerhalb des Plangebietes erfolgen, um nicht zusätzlich landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Forstbehörde fordert, dass die **Zugänglichkeit der Waldflächen** gewährleistet werden muss. Der angrenzende Wald ist zu erhalten.

Auf Grund des Abstandes der Baulichkeiten zum Wald unter 100m ist gemäß § 26 (5) Landeswaldgesetz Brandenburg i. d. F. vom 17.06.1991 von den Bauherren eine Feuerstättengenehmigung einzuholen.

Für die **Rohwasserleitung** ist die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der LWG Lausitzer Wasser GmbH & Co. KG notwendig.

2.3 Vorhandene Planungen

Hänchen wurde in der agrarstrukturellen Vorplanung (AVP) „Kolkwitz“ erfasst. Konkrete Forderungen hinsichtlich der Planfläche sind darin nicht enthalten.

übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger

Für die Gemeinde Kolkwitz besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) aus dem der B-Plan entwickelt wird.

bestehende und laufende Planungen Gemeinde

sonstige laufende oder bestehende Planungen der Gemeinde, die beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

Interessen der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht nicht berührt.

2.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.

Vorbemerkungen

2.4.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der „Alten Siedlung“ im Ortsteil Hänchen.

Bauliche Nutzung

Das für die bauliche Nutzung zu beanspruchende Grundstück ist Teil einer isoliert gelegenen Ackerfläche mit geringer Fruchtbarkeit. Die Fläche ist nicht bebaut und wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt.

Das Umfeld ist locker mit Wohngebäuden bebaut. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Es finden sich auch Garten- und Erholungsgrundstücke sowie Gehölzflächen.

Die Siedlung kann planungsrechtlich insgesamt als Kleinsiedlungsgebiet nach §2 BauNVO angesprochen werden.

Die Bebauung in der Siedlung besteht vorwiegend aus Gebäuden mit einem Normal- und einem Dachgeschoss. Letztere werden teilweise voll genutzt.

Die Bebauung ist locker und kleinteilig. Es fehlen auf den relativ großen Bestandsgrundstücken großflächige massive Bauten. Die Siedlung ist entsprechend stark durchgrünt.

2.4.2 Erschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke sind über den Tannenweg, der öffentlich gewidmet ist und an die Landesstraße L50 anbindet, erschlossen. Der Weg wird als Mischverkehrsfläche durch Radfahrer, Fußgänger und Fahrzeuge genutzt.

*Fahrverkehr
Äußere*

Der Weg ist in ortüblicher Weise mit wassergebundener Decke befestigt. Da es sich um einen Stichweg handelt, der nur wenige Wohngrundstücke erschließt, genügt die Fahrbahnbreite von etwas über drei Metern den verkehrlichen Anforderungen. Nach der EAE können über derartige Wege etwa zehn Wohneinheiten erschlossen werden. Der Straßenraum (als Grundstück ca. 5,5m breit) erlaubt das Ausweichen unter Nutzung des Randstreifens.

Der Weg wird ausschließlich durch die Anlieger, vorwiegend mit dem PKW, und gelegentlich durch Versorgungsfahrzeuge genutzt. Für sehr große Fahrzeuge ist der Weg vor allem wegen der engen Verhältnisse an der Kreuzung Tannenweg / Alte Siedlung schwer benutzbar.

Die Ausführung des Weges führt bei Trockenheit zu Belästigungen durch Staub. Nach Niederschlägen ist er für Fußgänger schwer passierbar. Der Belag erfordert einen relativ großen Pfl-

geaufwand.

An der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich ein Weg, der einzelne Erholungsgrundstücke und die südlich gelegenen Waldflächen erschließt.

Die stadttechnische Versorgung ist in ortsüblicher Weise gesichert. Sie genügt den Mindestanforderungen.

Stadttechnik

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Hochdruckzone des Wasserwerks Cottbus-Sachsendorf. Im an das Plangebiet angrenzenden Weg (Tannenweg) liegt eine Trinkwasserleitung (PE 110 x 10), von der nach Aussagen der LWG die Grundstücke erschlossen werden können. Der Versorgungsdruck beträgt minimal 5,5 bar und maximal 5,8 bar.

Löschwasser kann dem Trinkwassernetz nicht entnommen werden.

Zurzeit ist die gesamte Siedlung abwasserseitig nicht erschlossen. Nach dem Abwasserbeseitigungskonzept der Großgemeinde Kolkwitz ist die schmutzwasserseitige Erschließung von Hänchen in Abhängigkeit von der Finanzierung planungsseitig frühestens 2007 (Quelle Stn. LWG) vorgesehen.

Eine öffentliche Niederschlagsentwässerung ist nicht vorhanden und nicht geplant. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. In Teilbereichen des Wegesystems kommt es dadurch zu Problemen, dass das Wasser auf die privaten Grundstücke fließt.

Über das Flurstück 97 verläuft eine Rohwasserleitung (DN 400 AZ) einschließlich Steuerkabel, die nicht zu überbauen ist. Bauwerke müssen mindestens einen Abstand von 3m zur Leitung einhalten.

Die das Gebiet ursprünglich durchquerende Hochspannungsleitung (im Übersichtsplan noch dargestellt) ist mittlerweile abgebaut.

Im Tannenweg liegen auf der Seite des Plangebietes ein 0,4kV-Kabel und das Kabel der Straßenbeleuchtung.

Gasversorgungsanlagen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht installiert.

In der Siedlung sind Anlagen der Telekom vorhanden. Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist gesichert.

Die Wertstoffe und der Müll werden durch Firmen im Auftrag der Gemeinde satzungsgemäß gesammelt.

2.4.3 Tiere und Pflanzen

Von der Planung werden fast ausschließlich ehemalige Intensivackerflächen mit einem geringen Biotopwert betroffen. Gehölzbestand ist nur auf Teilen des Flurstückes 120/1 vorhanden. Die Fläche ist dem Biotoptyp 09140 (Ackerbrache) zuzuordnen. Auf Grund der kürzlich erfolgten Nutzungsauffassung haben sich noch keine wertvollen Pflanzengesellschaften entwickelt. Der Lebensraum ist in der Landschaft relativ häufig vertreten.

Biotopbestand

2.4.4 Relief/Boden/Gewässer

Das Gelände im Plangebiet steigt von 77,4m im Nordwesten nach Südosten auf 79,4m an.

Boden

Das Plangebiet ist unversiegelt. Das heißt, die damit verbundenen negativen Bodenveränderungen haben nicht stattgefunden. Es ist davon auszugehen, dass durch die langjährige intensive Ackernutzung geringfügige Bodenveränderungen eingetreten sind.

Der Baugrund ist nach vorliegenden Aussagen tragfähig. Die Böden weisen aus der Sicht der landschaftlichen Nutzung mittlere bis geringe Qualitäten auf.

Der Standort ist nach bisherigen Kenntnissen nicht belastet. Altlastenverdachtsflächen, Deponien o. dgl. sind im Plangebiet nicht bekannt

Auf Grund der ökologischen Funktion im Naturhaushalt und ihrer Funktion als Lebensraum für Bodenflora, -fauna und Mikroorganismen, als Standort der natürlichen Vegetation und zugleich Lebensraum der entsprechenden Fauna sind alle Böden grundsätzlich schützenswert.

Der Grundwasserstand im Bereich entspricht den natürlichen Verhältnissen und wird durch den Betrieb der Wasserfassungen nicht beeinflusst.

Wasser

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist auf Grund der Durchlässigkeit der Böden relativ

hoch. Der Bereich ist Teil eines Grundwassereinzugsgebietes. Es besteht ein entsprechend hoher Schutzbedarf. Die Grundwasserbildung sollte nicht behindert werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

2.4.5 Klima/Luft/Umwelt

Das Klima weist keine Besonderheiten im Plangebiet auf. Es herrscht ostdeutsches Binnenklima mit hohen jahreszeitlichen Temperaturschwankungen und geringen Niederschlägen vor. Mikroklimatische Besonderheiten sind nicht zu erwarten.

Klima

Zur nordwestlich gelegenen Eisenbahnlinie beträgt der Abstand durchschnittlich 215m. Die Bahnlinie ist zusätzlich durch Wald von der Siedlung abgeschirmt.

Immissionen

Ausgehend von den Streckenbelegungszahlen sowie der perspektivischen Entwicklung der Belegungszahlen wird vom Amt für Immissionsschutz eingeschätzt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Kleinsiedlungsgebiete gesichert werden. Die Immissionsbelastung durch den Fahrzeugverkehr ist auf Grund der geringen Fahrzeugbelegung von untergeordnetem Gewicht.

Im Plangebiet befinden sich keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Nutzungen. Gewerbebetriebe oder sonstige Nutzungen, die als schädliche oder erheblich störend einzustufen sind, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Sonstige störende oder belästigende Umwelteinflüsse oder sonstige Belastungen, die der geplanten Nutzung entgegenstehen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.4.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Grundstück bildet einen Teil des Ortsrandes der Siedlung nach Süden. Sie wird als Ganzes durch die Lage innerhalb von Waldflächen geprägt.

Die Grundstücke im Umfeld sind stark durchgrünt und mit relativ geringer Intensität überbaut. Die Bebauungstiefe in der Siedlung liegt zwischen 50 und über 100m. Eine direkt an die Wege grenzende Bebauung findet sich selten. Die Wege sind ausnahmslos schmal und ohne nennenswerten Baumbestand.

Das häufige Vorhandensein von Bauten in der zweiten Reihe (Wohnen, Gewerbe, große Nebengebäude) und die lockere unregelmäßige Struktur der Bebauung stellen eine der spezifischen Eigenschaften des Bereiches dar. Sie prägen mit der Durchgrünung den besonderen Charakter des Wohngebietes und machen es für das Wohnen attraktiv.

Das Ortsbild sollte in dieser Gesamtwirkung erhalten bleiben.

2.4.7 Sonstige lokale Bedingungen

Die Grundstücksstruktur und die Eigentumsverhältnisse stehen der vorgesehen Nutzung nicht entgegen.

Von den Bürgern der Siedlung wurden im Rahmen der frühen Bürgerbeteiligung Hinweise zur Planung vorgebracht.

Zusammenfassend werden Probleme bei der Erschließung vor allem in der Bauphase (Erreichbarkeit durch große Baufahrzeuge) und allgemein erhöhte Belastungen durch den Fahrverkehr gesehen. Insbesondere ist die Qualität der vorhandenen Wege unbefriedigend (z. B. auch Kurvenradien für Rettungsfahrzeuge). Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen belastet z. T. die privaten Grundstücke.

Es wird auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone und auf bestehende Mängel in der Trinkwasserversorgung (Druck und Qualität der Leitungen) verwiesen, die der LWG allerdings nicht bekannt sind (Stn. vom 06.10.2003).

Es wird befürchtet, dass es zukünftig einen Abwasseranschlusszwang für die bisherigen Außenbereichsgrundstücke geben wird.

Beachtet werden sollen mögliche Störungen für Flora und Fauna.

3 Planungskonzept

Im Folgenden wird der städtebauliche Entwurf, der dem Bauleitplan zu Grunde liegt erläutert. Dabei werden, soweit sich daraus entsprechende Konsequenzen ergeben, die Abwägungsaspekte hervorgehoben.

Vorbemerkungen

3.1 Städtebauliches Leitbild

Unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung, der Bindungen und der Bestandsanalyse lassen sich folgende Entwicklungsziele formulieren.

Entwicklungsziele

- Die geplanten **Eigenheime** sollen sich in die **vorhanden Struktur der Siedlung einfügen** und den besonderen Charakter weiterentwickeln (straßenbegleitende lockere Bebauung).
- **Bestehende Belastungen** für den Bestand sollen soweit möglich gemindert und **zusätzliche im Rahmen des Machbaren vermieden** werden.

Es ist natürlich nicht möglich, den Standort zu entwickeln, ohne dass sich gewisse Veränderungen für die Bewohner der Siedlung, insbesondere für die Nachbarn, ergeben. Das wäre nur durch einen generellen Verzicht auf eine Bebauung möglich. Die grundsätzliche Frage nach der Bebaubarkeit des Grundstücks hat die Gemeinde abschließend bereits auf der Flächennutzungsplanebene positiv beantwortet.

Die Entwicklung der Fläche entsprechend FNP ist, soweit sie sich im Rahmen der Umgebungsbebauung hält, für die Bewohner zumutbar. Es besteht für Niemanden ein Anspruch auf eine dauerhafte Einhaltung des Status Quo. Die Neubebauung führt nicht zu unzumutbaren Bedingungen für die Anwohner.

Das nachfolgende Leitbild beschreibt als städtebauliches Konzept den zukünftigen Zweck und die Eigenheit des Plangebietes. Es ist Grundlage für die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes.

Leitbild

- Das **Baugebiet** wird über die vorhandenen **Erschließungsanlagen** erschlossen.
- Im **Plangebiet** wird **straßenbegleitend die Errichtung von selbst genutzten Eigenheimen bzw. Kleinsiedlungen auf großen Grundstücken** vorgesehen, um eine **lockere Bebauung** zu sichern.
- Die **vorhandene Siedlungsstruktur** wird weiterentwickelt.
- Die **Bebauung** soll so erfolgen, dass sich die **Baukörper in gestalterischer Hinsicht der ortstypischen Bauweise** anpassen.
- Den **Übergang zur offenen Landschaft, die weiterhin durch Landwirtschaftsflächen im Nahbereich und Wald in größerem Abstand geprägt wird, bilden Gärten.** Damit entspricht die Lösung dem für unsere Landschaft typischen Übergang zwischen Siedlung und Außenbereich
- Der **Bereich** wird **intensiv durchgrünt**, um den **naturschutzrechtlichen Ausgleich vor Ort** zu erreichen.

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt über den **Tannenweg**, der **direkt angrenzt**. Die **Verkehrsfläche** selbst ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches, weil für sie **bauplanungsrechtlich keine Festsetzungen** zu treffen sind. Sie wird in ihrer Lage und Dimension nicht verändert. Der Weg ist und wird auch in Zukunft ausreichend für die übliche Nutzung als **Wohnweg** (auch durch **Versorgungsfahrzeuge**) sein. Die vorhandenen Grundstücke sind für die **Polizei, die Feuerwehr, das Rettungswesen und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** erreichbar. Durch die neuen **Wohngrundstücke** wird die Nutzung der Wege durch diese Fahrzeuge nicht wesentlich erhöht. **Post, Müll u. dgl.** Kommen in Zukunft nahezu genau so oft wie heute in die Siedlung. Es wird sich lediglich der **private Fahrzeugverkehr** erhöhen. Maßstab für die **Ausbildung der Straßen und Wege** ist bei der geringen Belastung durch **PKW** allerdings der **LKW-Verkehr** mit seinen Anforderungen an **Radien, Straßenbreiten und Fahrbahnaufbau**. **Veränderungen am Erschließungssystem** sind, soweit überhaupt notwendig, nur über den **gesamten Verlauf der Wege** sinnvoll. **Verbesserungen** sind nicht ursächlich im neuen Plangebiet begründet. Die Ursachen sind bereits vorhanden. Der B-Plan ist demnach nicht das geeignete Mittel,

Verkehr

die bestehenden Probleme zu lösen. Langfristig ist, unabhängig vom Baugebiet, eine Verbesserung der Befahrbarkeit der Straßen und Wege in der Siedlung erforderlich. Z. B. scheint es sinnvoll, am Ende des Tannenweges eine Wendemöglichkeit für LKW einzurichten. Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Flächen ist ebenfalls zu sichern.

Es wird befürchtet, dass in der **Bauphase** unlösbare Verkehrsprobleme entstehen können. Für die Bauphase existiert eine schriftliche Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern, die sichert, dass der Baustellenverkehr nicht durch das bestehende Wohngebiet geleitet werden muss (Anfahrbarkeit durch den rückwärtigen Wald). Eine unzumutbare zusätzliche Belastung des Tannenweges durch den Baustellenverkehr ist demnach nicht mehr zu erwarten.

Befürchtungen hinsichtlich von Schäden, die durch Baufahrzeuge entstehen können, sind sicher berechtigt, sie können aber nicht durch das Bauplanungsrecht gelöst werden. Es gilt das Verursacherprinzip. Es steht der Gemeinde auch frei mit dem Investor bzw. der Bauherrengemeinschaft Verträge abzuschließen und einen angemessenen Beitrag zur Verbesserung der Erschließung zu vereinbaren.

Der auf dem Flurstück 97 vorhandene **Feldweg** wird als öffentliche Verkehrsfläche in seinem Fortbestand gesichert. Die Erreichbarkeit der anliegenden Erholungsgrundstücke wie der Wald- und Ackerflächen ist somit weiter gewährleistet.

Der erforderliche **ruhende Verkehr** wird traditionell auf den Grundstücken abgedeckt.

Die Versorgung des Standortes mit **Wasser, Energie und Telekommunikation** erfolgt aus den vorhandenen Netzen. Eine **Straßenbeleuchtung** ist vorhanden. Die **Löschwasserversorgung** wird in Verantwortung des Trägers des Brandschutzes sichergestellt.

Die Entsorgung des **Niederschlagswassers** ist durch Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Das anfallende **Schmutzwasser** wird wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III durch moderne dezentrale abflusslose dichte Sammelgruben auf den Grundstücken entsorgt. Nach dem bestätigten Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Kolkwitz (Stand November 2002) ist die Schmutzwasserverschließung des Ortsteiles Hänchen für den Zeitraum 2005 bis 2006 vorgesehen. Die Realisierung ist jedoch abhängig von der Sicherung der Finanzierung, insbesondere der Ausreichung von Fördermitteln.

Eine Versorgung mit **Erdgas** ist nicht vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenraum untergebracht. Lediglich die **Rohwasserleitung DN 400 AZ, einschließlich Zubehör (Steuerkabel)** durchquert die privaten Grundstücke. Der Bestand wird rechtlich gesichert.

3.2 Städtebauliche Auswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Leitbildes auf einzelne Belange und die entsprechenden Lösungsansätze bzw. die Abwägungsentscheidungen dargestellt. Schwerpunkt bilden die im Rahmen der TÖB- und der Bürgerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Vorbemerkungen

Die Belange, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung betrachtet werden sowie die Umweltbelange sind separat (Umweltbericht) behandelt.

Auswirkungen auf die Region oder die Nachbargemeinden sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Grundsätzliche nicht zu lösende Hindernisse für das geplante Vorhaben sind nicht zu erwarten. Die Feststellung wird dadurch gestützt, dass die Fläche im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist. Schon in der Phase der vorbereitenden Bauleitplanung hätten solche Belange erkannt und beachtet werden müssen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sind gewährleistet. Die Wohnbedürfnisse der Menschen und der Wunsch nach Eigentumbildung werden durch die Planung berücksichtigt. Es werden neue Wohnungen zugelassen. Die Wohnqualität in der bestehenden Siedlung wird nicht in unzulässiger Weise gemindert.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse (Familien, Alte, Behinderte, Bildung, Sport, Freizeit, Erholung) der Bevölkerung wie die Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Das trifft auch auf die Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften zu. Auf die verbrau-

chernahe Versorgung hat das Vorhaben keinen Einfluss.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens und der technischen Ver- und Entsorgung werden beachtet. Die brachliegende Splitterfläche ist für die landwirtschaftliche Produktion von geringer Bedeutung.

Die Interessen der Verteidigung werden nicht berührt.

Die Belange des Verkehrs in der Nutzungsphase sind durch die bestehende Wegestruktur gewährleistet. In der Bauphase sind Erschwernisse für die Bewohner aber auch für die Baubetriebe nicht auszuschließen. (Siehe auch Aussagen zum Verkehr im Leitbild).

3.3 Umweltverträglichkeit/Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Rahmen der Bauleitplanung umweltschützende Belange zu berücksichtigen.

Vorbemerkungen

Die Eingriffsregelung ist unmittelbar in den bauleitplanerischen Abwägungsvorgang nach §1 Abs. 6 BauGB integriert. Maßstab für Vermeidung und Ausgleich eines zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft sind danach die Grundsätze einer gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Die Naturschutzbelange erhalten ihr notwendiges Gewicht in der sachgerechten Abwägung nach den besonderen Umständen des Einzelfalls.

Nachfolgend wird zunächst dargestellt, welche Eingriffe und Konflikte in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zu erwarten sind. Anschließend wird untersucht, inwieweit ökologische Konflikte ohne Nutzungsverhinderung oder unzumutbare Beeinträchtigungen der beabsichtigten Nutzung vermieden werden können. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe und Konflikte werden Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Diese werden als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es, die Kompensation innerhalb des Planungsgebietes zu erreichen.

Im Anhang sind eine tabellarische Flächen- sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz beigelegt.

3.3.1 Bilanz Versiegelungen

Lf. Nr.	Teilfläche	Bestand			Planung		
		Fläche absolut	Versiegelung in m ²	Versiegelungsgrad	Fläche absolut	Versiegelung in m ²	Versiegelungsgrad
1	Wohnbaufläche				10025m ²	750m ²	8 %
2	Ackerbrache	11685m ²	0m ²	0 %			
3	Wege	350m ²	0m ²	0 %	530m ²	400m ²	75 %
4	Fläche mit Pflanzgebot				690m ²	0m ²	0 %
5	Fläche Gehölzerhalt				790m ²	0m ²	0 %
	Summe	12035m²	0m²	0 %	12035m²	1150m²	10 %

3.3.2 Eingriffe/Vermeidungsstrategie/Ausgleich

Nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt sind durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu erwarten. Es werden keine ökologisch wertvollen Bestände berührt. Auf den großen Grundstücken stehen in jedem Fall ausreichend Flächen für Grünordnungsmaßnahmen zur Verfügung.

Eingriff

Der Begriff Eingriff ist nicht naturwissenschaftlich, sondern rechtlich definiert. Nach §8 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können".

Die Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hat nach Maßgabe des §8a Abs. 1 BNatSchG bei im Zusammenhang mit Bauleitplänen zu erwartenden Eingriffen grundsätzlich nach den Vorschriften des BauGB zu erfolgen. Voraussetzung für die Anwendung des §8a Abs. 1 BNatSchG ist, dass auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft überhaupt zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall wird die Gestalt der Grundfläche auf Teilflächen infolge der Bautätigkeit dauerhaft zerstört. Eine Nutzungsänderung im Sinne des Gesetzes liegt vor, wenn die bisherige Nutzungsart durch eine andere ersetzt wird. Der Untersuchungsbereich stellt sich gegenwärtig als Landwirtschaftsfläche dar. Ziel des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Wohngebietes. Damit verbunden sind Neubaumaßnahmen, die erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auslösen. Das Orts- und Landschaftsbild wird verändert und weiter entwickelt.

Durch die Planung wird demnach ein Eingriff im Sinne des o. a. Gesetzes vorbereitet.

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Bestehenden Konflikte und Vorbelastungen sind im Plangebiet mit Ausnahme der Immissionen durch den Schienenverkehr nicht vorhanden.

Der Gesetzgeber formuliert ausdrücklich den Vorrang der Vermeidung vor einem Ausgleich bzw. Ersatz. Die Realisierung der Planung wird durch die gesetzliche Forderung nach Vermeidung von Eingriffen aber nicht generell in Frage gestellt.

Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich. Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben und der funktionale Zusammenhang wiederhergestellt ist.

Nachfolgend sind schutzgutbezogen die Eingriffe, die Vermeidungs- und die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

3.3.2.1 Schutzgut Mensch/Kultur- und Sachgüter

Das Konzept lässt durch die Wohnnutzung keine zusätzlichen Immissionen erwarten, die über die Zumutbarkeitsgrenze hinausgehen.

Immissionsschutz

Die vollständige Vermeidung der zusätzlichen Belastungen bedeutet einen generellen Verzicht auf die Entwicklung der Fläche.

Es wird kaum eine Erhöhung der Verkehrsbelastung erwartet. Erst eine Verdopplung führt zu einer Lärmpegelerhöhung von ca. 3 dB (A). Die Wahrnehmung einer Lärmveränderung beginnt gerade bei einer Größenordnung von 3 dB (A). Die tatsächlichen Immissionen im Plangebiet liegen auch in Zukunft deutlich unter den Richtwerten für Wohngebiete. Die Vorbelastung durch den Schienenverkehr mindert zusätzlich den Erhöhungseffekt durch die Neubebauung.

Unter ungünstigsten Bedingungen (d. h. hoher Anteil an Güterzügen ohne Scheibenbremsen, freie Schallausbreitung) ergibt sich aus dem Schienenverkehr in einem Abstand von minimal 180m vom Gleis ein Mittelungspegel von 43dB. Bei 280m (dem höchsten Abstand) ergeben sich 41 dB. Das bedeutet, die Richtwerte für Kleinsiedlungsgebiete werden nachts nicht über-

schritten (Richtwert für Verkehrslärm nach DIN 18005 45dB (A)).

Durch die angestrebte lockere Bebauung der Flächen mit Wohngebäuden und eine entsprechend geringe Zahl von neuen Grundstücken werden die zusätzlichen Belastungen für die bestehende Siedlung in vertretbaren Grenzen gehalten. Eine Bebauungsdichte, wie sie in „normalen“ modernen Wohngebieten üblich ist, würde den Rahmen der Zumutbarkeit sprengen. Das träfe sinngemäß auch auf die Ansiedlung anderer Nutzungen zu.

Ausgleichsmaßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Sach- und Kulturgüter sind durch die Planung nicht negativ betroffen. Die Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke ist weiterhin gewährleistet.

3.3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung des Vorhabens wird eine kurzfristig bestehende Ackerbrache in Siedlungsfläche umgewandelt. Der Versiegelungsgrad erhöht sich, auch wenn Teile der Flächen nur locker bebaut und stark durchgrünt werden. Der Großteil der Fläche wird stärker anthropogen belastet. Gleichzeitig entstehen auf den relativ großen Gartenflächen extensiv genutzte gut strukturierte Gärten. Die Veränderungen sind erheblich und nachhaltig.

Lebensgemeinschaften

Die Inanspruchnahme der Lebensräume ist, wenn man das Ziel der Planung nicht in Frage stellt, generell nicht vermeidbar.

Durch die angestrebte lockere Bebauung, den geringen Versiegelungsgrad und den Verzicht auf die Nutzung eines Teils der Fläche können die Eingriffe in das Schutzgut minimiert werden.

Der Ausgleich für die zu erwartende Erhöhung der Nutzungsintensität und des Verlustes von Lebensraum für Flora und Fauna ist über eine Aufwertung der verbleibenden unversiegelten Freiflächen möglich. Für eine optimale Erfüllung dieser ökologischen Funktionen bedarf es sinnvoll angelegter und vernetzter Grünstrukturen.

Der vorhandene Gehölzbestand wird erhalten. Er wird in Qualität und in seinem Umfang durch Neupflanzungen ergänzt und aufgewertet. Dafür sind frei wachsende Strauchgruppen aus Laubgehölzen mit dichtem Unterwuchs und Bäume zu pflanzen.

Bei der Auswahl der Arten ist darauf zu achten, dass nur Gehölze ausgebracht werden, die im Naturraum heimisch sind. Diese Pflanzen harmonisieren mit dem Landschaftscharakter und erfüllen die Nahrungsansprüche der beheimateten und angepassten Fauna. Die auf diese Weise bepflanzten Bereiche werden wesentlich in ihrer vegetarischen Ausstattung aufgewertet.

Der Eingriff bezüglich des Artenschutzes ist durch die aufgezeigten grünordnerischen Maßnahmen auf dem Untersuchungsgebiet vollständig kompensierbar. Der Umfang der Veränderungen und die Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Lebensräume sind im Anhang in der Eingriffs- Ausgleichsbilanz dargestellt.

Der dauerhafte Bestand der neuen Grünstrukturen setzt die Akzeptanz der Grünordnungsmaßnahmen durch die Grundstückseigentümer voraus.

3.3.2.3 Schutzgut Boden/Wasser

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die erforderliche zusätzliche Versiegelung des Plangebietes nachhaltig betroffen. Die Bodenfunktionen Regelungsfunktion und Lebensraumfunktion werden auf den versiegelten Flächen erheblich beeinträchtigt.

*Boden
Wasser*

Der Einfluss auf die Grundwasserneubildung ist gering, wenn das Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. Das Grundwasser wird durch ein normales Wohngebiet nicht mehr gefährdet, als durch die intensive Ackernutzung in der Vergangenheit.

Auf Oberflächengewässer hat die Planung keinen Einfluss.

Durch die Bauarbeiten erfolgt nur eine zeitlich begrenzte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.

Die Produktionsfunktion ist nicht betroffen, da die Fläche z. Z. nicht genutzt wird.

Der Umfang der Versiegelung ist in der vorangegangenen Tabelle quantifiziert. Es ist davon auszugehen, dass nicht auf allen Grundstücken gleichzeitig die nach dem B-Plan maximal zu-

lässige Versiegelung erreicht wird. Im Durchschnitt wird real mit 10 % gerechnet. Das entspricht je Grundstück von 1000m² einem Hauptgebäude von 100m² und zusätzlich 50m² für Nebenanlagen.

Die Überbauung ist, wenn man das Ziel der Planung nicht in Frage stellt, generell nicht vermeidbar.

Durch eine Anhebung der Leistungsfähigkeit der Bodenfunktionen auf unversiegelten Flächen kann der Eingriff in das Medium Boden ausgeglichen werden kann.

Die Wirkung von Vegetation auf den Zustand des Bodens und auf die Grundwasserverhältnisse liegt in der Bindung des Bodens und dem Schutz vor Erosion. Über diese Schutzfunktion hinaus ist die Vegetation ein wesentlicher bodenbildender Faktor. Die im Plangebiet zu pflanzenden Gehölze leisten im Verbund mit der Krautschicht einen Beitrag zur Schadstoffregulierung sowie zur Regulierung eines aktiven Bodenlebens. Auf vielfältige Weise werden die Bodenatmung, der Stoffdurchsatz, die Bindung von Stoffen und andere Bodenfunktionen gefördert. Diese Prozesse führen auf den Flächen, auf denen Gehölze gepflanzt und sich dann mehr oder weniger selbst überlassen werden, zu einem ökologischen Leistungsanstieg im Vergleich zu den momentan durch Ackerbrache bestimmte Böden. Das trifft vor allem auf eine standortgerechte naturnahe Bepflanzung mit einheimischen Arten zu.

In Bezug auf das Schutzgut Boden/Wasser wurden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen

- Begrenzung der Versiegelung durch die Überbauung auf das unbedingt notwendige Maß
- Konzentration der Bebauung und Freihalten größerer zusammenhängender Freiflächen
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- schadlose Beseitigung des Schmutzwassers
- Erhaltung von Vegetationsbeständen und die Erhöhung der Bodenfunktion auf verbleibenden Flächen
- Schonender Umgang mit dem Boden in der Realisierungsphase und Beachtung grundwasserschonender Bautechniken, Ausschließen der Gefahr einer Kontamination des Grundwassers durch abtropfende Öle oder Benzine
- Schutz des Bodens vor zusätzlichen Verdichtungen.

Die Eingriffe bezüglich der ökologischen Bodenfunktionen und des Grundwassers sind durch die aufgezeigten grünordnerischen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet kompensierbar.

3.3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Beeinträchtigungen des Klimas werden wegen der geringen Flächengröße von geringem Umfang sein. Es sind keine gravierenden großräumigen Änderungen zu erwarten. *Klima*

Die geringen Eingriffe sind durch die Gesamtheit der grünordnerischen Maßnahmen im Untersuchungsgebiet kompensierbar.

3.3.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die teilweise Bebauung der Fläche und die Veränderung der Biotopstruktur nachhaltig und stark verändert. *Orts und Landschaftsbild*

Die Landschaft wird, großflächig betrachtet, nicht grundsätzlich überformt. Lokal wird ein neuer Ortsrand geschaffen, der allerdings den vorhandenen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft neu gestaltet. Es bleiben keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zurück.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept der Kommune, das sich im städtebauliche Leitbild ausdrückt, verwirklichen zu können, werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen und als Ortssatzung rechtlich verbindlich gemacht.

Vorbemerkung

Soweit sich aus dem Text der einzelnen Festsetzungen noch Abwägungsentscheidungen ergeben, werden diese nachfolgend dargelegt.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden wegen ihrer Bedeutung als separater Punkt abgehandelt.

4.1 Geltungsbereich

Auf Grund der tiefen Grundstücke wird die rückwärtige Grenze des Geltungsbereichs parallel zum Tannenweg gezogen. Das Maß richtet sich nach der Tiefe der Grundstücke im Umfeld.

Abgrenzung

Die Festsetzung der übrigen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte unter Berücksichtigung der bestehenden Flurstücksgrenzen.

Der Tannenweg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs. Hier gibt es keinen Planungsbedarf (siehe auch entsprechende Aussagen im Leitbild).

Die von der Planung betroffenen Flurstücke sind im Punkt 1.1 aufgeführt. Als Anlage ist ein Übersichtsplan beigelegt.

4.2 Verkehrsflächen und Grundgestaltung des Plangebietes

Zu den Grundplanungselementen, die für die städtebauliche Ordnung von besonderer Bedeutung sind, gehören, neben der Regelung der Verkehrsflächen, vor allem die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Regelung dieser Elemente macht einen verbindlichen Bauleitplan zu einem qualifizierten B-Plan.

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Plangebiet wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als **Kleinsiedlung (WS)** festgesetzt. Das entspricht am besten den Zielvorstellungen für das Plangebiet (siehe Leitbild) und fügt sich in den Bestand ein.

Kleinsiedlungsgebiet

§2 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Für das Kleinsiedlung ist das Typische, dass das Wohnen in Verbindung mit einer häufig intensiven Gartennutzung und / oder Kleintierhaltung gebracht wird. Dieser Baugebietstyp entspricht oftmals den heute tatsächlich bestehenden Verhältnissen in den Dörfern am ehesten. Er ist durch eine angemessene Landzulage, d. h. relativ große Grundstücke gekennzeichnet. Die Störanfälligkeit entspricht weitgehend der von allgemeinen Wohngebieten.

Die Gemeinde kann abweichend von §2 BauNVO auf der Grundlage von §1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt.

Innerhalb des Plangebietes sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur als Ausnahme zulässig. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen sind unzulässig. (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung

Das Typische für Kleinsiedlungen wird durch die Gliederung erhalten. Die allgemeine Zweckbestimmung ist gewahrt.

Ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden die Nutzungen, die Verkehr erzeugen und damit zu unnötigen Belastungen für die Siedlung führen. Hingegen wird das Wohnen als verträglichste Nutzung gestärkt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur zu gewähren, wenn kein Verkehr entsteht,

der über den einer Wohnnutzung hinausgeht.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baufeldern tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 2 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	BauNVO		Baufeld		
	§2		WS		
	z	a	z	a	u
Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe	x		x		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	x			x	
Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen		x	x		
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke		x			x
Tankstellen		x			x
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		x	

4.2.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

*Vorbemerkungen
Maß der Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein. Der § 16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Bestimmtheit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Zur Eindeutigkeit gehört die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

Der § 17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Die zulässige Überbauung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Grundfläche (GR) von 150m²** klar nach oben begrenzt. Der Versiegelungsgrad ist entsprechend gering. Er ist durch die Festsetzung unabhängig von der Grundstücksgröße, was die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung sichert. Gleichzeitig wird ein hoher Freiflächenanteil erreicht.

Grundflächen

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

Begrenzung für Nebenanlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräte-räume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

§19 Abs. 4 lässt ein Überschreiten der zulässigen Grundflächen (GR) durch die Grundflächen der oben angeführten Anlagen um bis zu 50% zu. Das bedeutet, dass die tatsächliche Versiegelung im Plangebiet deutlich höher ausfallen könnte als beabsichtigt. Die sich aus einer maximal zulässigen Überbauung je Grundstück von maximal 225m² (150m² plus 75m²) ergebende Dichte entspräche in keiner Weise dem Planungsanliegen.

Erforderlich ist es, im Interesse des Ortsbildes aber auch zum Schutz des Bodens und der Natur, eine Kappungsgrenze für das Überschreiten der zulässigen GR zu bestimmen.

Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen darf die zulässige GR im Plangebiet ausnahmsweise nur um 25m² überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Insgesamt 175m² überbaubare Fläche stellen für ein modernes Eigenheim eine ausreichende Größe dar, die zu keinen übermäßigen Einschränkungen der Nutzung führt. Gleichzeitig werden übermäßige Versiegelungen verhindert.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen, einschließlich der Geschossigkeit, beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Zahl der Geschosse

Höhe der baulichen Anlage

Zugelassen werden ein Normalgeschoss sowie ein Dachgeschoss als Vollgeschoss, d. h. es werden maximal zwei Vollgeschosse im Sinne der Bauordnung zugelassen.

Der Erhalt des bestehenden Erscheinungsbildes der Siedlung wird durch die Festsetzung einer **Traufhöhe (TH) von 4,5m sowie einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,5m**, die weitgehend der der Umgebung entsprechen, gewährleistet.

Um sicherzustellen, dass das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird, ist die Festsetzung der Traufhöhe als Maximalwert notwendig. Die Traufhöhe von 4,5m erlaubt bei einer angenommenen Geschoßhöhe von 3m bei Ausbildung eines geringen Sockels und, um das Dachgeschoß als Vollgeschoß nutzen zu können, eines Drempels. Den Bauherren bleibt ein ausreichender Entscheidungsspielraum.

Höhenbezug

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs. 1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. Im B-Plan wird auf Grund der für das Baufenster geringen Höhenunterschiede einheitlich die größte Höhe des Tannenweges angenommen.

Bezugspunkt für die Trauf- und sonstigen im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist die Höhe von 78,0 über DHHN 92. (gem. §18 Abs.1 BauNVO)

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Vorbemerkungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung möglich ist.

Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, allerdings die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Die zulässige Bebauungstiefe wird durch **Baugrenzen** eingeschränkt. Die Abmessungen des Baufensters, welches den durch Hauptgebäude bebaubaren Teil des Grundstückes bestimmt, entsprechen denen der Umgebung. Sie sichern mit einer **Bebauungstiefe von 30m** eine straßenbegleitende Bebauung und gewährleisten eine Gestaltungsspielraum für die Bauherren.

Berücksichtigt wird die Lage der Rohwasserleitung. Der Bereich wird aus dem Baufenster herausgeschnitten.

4.3 Weitere Planungsgegenstände

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. §9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Land-

Vorbemerkungen

schaftsschutz separat behandelt.

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen wird auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs. 1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise. Im B-Plan kann auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Das Zulassen von Ausnahmen von der Festsetzung einer Bauweise ist nicht zulässig.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3m) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50m nicht überschreiten.

Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute im Übrigen aber frei stehende Häuser. Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihengrundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser, deren äußere Kopfhäuser einen Grenzabstand einhalten müssen.

Die Regelung der Hausformen zur Schaffung von Kleinteiligkeit greift, wegen des Bezuges zur Grundstücksgrenze, nur wenn von einer Parzellierung ausgegangen werden kann oder eine solche verbindlich vorgeschrieben wird. Ohne Beachtung dieses Aspekts können bei einer offenen Bauweise und hinreichend großen Grundstücken Gebäude von bis zu 50m Länge entstehen. Unter Umständen müssen die Ziele mit anderen Bestimmungsmöglichkeiten durchgesetzt werden.

Ist die geschlossene Bauweise festgesetzt, so sind die Häuser bis unmittelbar an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen.

Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben.

Nach dem Leitbild orientieren sich die neuen Bebauungsstrukturen, soweit wie möglich, an regionaltypischen Vorbildern. Das bedeutet, dass eine lockere kleinteilige Struktur mit großem Bebauungsabstand angestrebt wird. Es werden nur **Einzelhäuser (E) in offener Bauweise (o)** zugelassen.

Festsetzung Bauweise

Die Mindestgröße, die Mindestbreite und die Mindestdiefe der Baugrundstücke können auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt werden.

Maße der Baugrundstücke

Die angestrebte Lockerheit der Bebauung wird durch die Festsetzung einer Mindestbreite für die Grundstücke gewährleistet.

Die Grundstücke im Plangebiet müssen eine Mindestbreite von 20 m aufweisen. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die bestehenden Grundstücke sollen mit Ausnahme der Flurstücke 116, 117 und 120/1, die zu zwei verschmolzen werden, in ihrer Breite erhalten bleiben. Die Grundstücksgröße kann damit im Durchschnitt deutlich über 1000m² liegen. Zu eindeutigen Sicherung einer lockeren Bebauung wird die **Grundstücksgröße mit minimal 1000m²** eindeutig bestimmt.

Die Grundstücksbreite wird für Grundstücke, die direkt am Tannenweg liegen, an der Straßengrenzlinie gemessen.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass Wohngebäude **nicht mehr als zwei Wohnungen** aufweisen dürfen. Mit der klarstellenden Festsetzung kann das Ziel der Planung, ein Eigenheimgebiet zu schaffen, unmissverständlich gesichert werden.

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können im B-Plan nur aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Die festgesetzten Rechte bedürfen der dinglichen Umsetzung. Da diese Rechte dem Eigentümer ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen aufgeben, müssen diese Rechte inhaltlich genau bestimmt sein.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die Trasse der Rohwasserleitung wird durch Planzeichen ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** bestimmt, um die Wasserversorgung weiterhin zu sichern.

Die Festsetzung dient dem zuständigen Versorgungsunternehmen (z. Z. der LWG) als Begünstigtem. Der festgesetzte Bereich darf nicht überbaut werden. Das Pflanzen von Bäumen ist nicht

zulässig. Einzelheiten der Nutzung der Fläche sind zwischen dem Eigentümer und dem Begünstigten zu regeln.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde. Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz sind als grünordnerischer Fachbeitrag im Rahmen der Begründung zum B-Plan weiter oben abgehandelt worden. Die städtebaulich-gestalterischen Zielstellungen sind im Leitbild formuliert. Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht aufgestellt. Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden auf dieser Grundlage in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vorbemerkungen

Mehr oder weniger sind, den Umständen entsprechend, alle Festsetzungen, die nach §9 Abs. 1 BauGB getroffen werden können, für die Grünordnung relevant. Von besonderer Bedeutung sind allerdings die Nr. 20 und 25.

Die Festsetzungsmöglichkeit von §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist begrenzt auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Ausgleichsflächen und -maßnahmen. Das trifft sinngemäß auch für Festsetzungen nach Nr. 25 zu. Reine Naturschutzmaßnahmen scheidern demnach aus. Das bedeutet, dass u. U. nicht alle wünschenswerten Maßnahmen in den B-Plan übernommen werden können, da sie nicht städtebaulich begründet sind.

Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach Nr. 20 sind Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen, soweit solche Maßnahmen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können. Wesentliche Anwendungsfälle für Nr. 20 sind

Vorbemerkungen Maßnahmen und Flächen nach Nr. 20

- Flächen und Maßnahmen, die der Umsetzung landes- und regionalplanerischer Ziele dienen
- die Ausweisung solcher Flächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die der FNP (bzw. der Landschaftsplan) vorzeichnet oder die der Vermeidung dienen
- Maßnahmen zum Vermeiden von Eingriffen (z. B. Schutz wertvoller Böden, Biotope, Gewässer...) im B-Plan oder die dem Erhalt einer stadtgestalterisch wertvollen Situation dienen
- Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden

Im inhaltlichen Vergleich der Festsetzungsmöglichkeiten nach Nr. 20 und nach Nr. 25 ist festzustellen, dass die Nr. 25 die speziellere Regelung ist. Maßnahmen nach Nr. 20 stellen ein weitaus größeres Spektrum dar, als Begrünungs- und Grünerhaltungsanordnungen. Soweit eine Festsetzung auf die Nr. 25 gestützt werden kann, scheidet die Anwendung der Nr. 20 aus.

Die Flächen nach Nr. 20 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZVO 90 festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen werden durch Text bestimmt.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanzV 90 gekennzeichneten Fläche sind je Grundstück je angefangene 50m² dieser Fläche ein Baum und auf 90 % dieser Fläche Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzdichte für die Sträucher beträgt ein Strauch je 1,5m². Je Grundstück sind jeweils mindestens fünf unterschiedliche Straucharten zu verwenden. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a)

FestsetzungenPflanzgebote

Die Forderung sichert, dass an der rückwärtigen zur Landschaft orientierten Grundstücksgrenze ein nahezu geschlossener mindestens 5m breiter Gehölzriegel entsteht und dass durchschnittlich je Grundstück zwei Bäume in diesem Bereich gepflanzt werden.

Die Bestimmung dient der Einbindung in die Landschaft und als Teilausgleich für die Versiegelung.

Je Grundstück ist, unabhängig von den in Nr. 3.1 geforderten Pflanzungen, je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Standortbindung besteht nicht. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a)

Um die angestrebte Durchgrünung zu erreichen werden zusätzlich zum Gehölzgürtel Baumpflanzungen auf den Grundstücken verlangt.

Die Pflanzmaßnahmen sind in ihrem Umfang so gewählt, dass die naturschutzrechtlich erforderliche Wirkung gesichert ist und dass andererseits die Grundstückseigentümer nicht übermäßig belastet sind. Die Akzeptanz der Festsetzungen wird so gewährleistet.

Bei allen Pflanzmaßnahmen, die auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten zu verwenden. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a)

Pflanzliste

Im B-Plan ist eine Auswahl vorwiegend einheimischer bzw. ökologisch wertvoller standortgerechter Gehölze enthalten (Pflanzliste).

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischer Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch. Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt ausgegangen werden, der u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die Mindestbegrünung absichern, die für den Ausgleich notwendig ist, und die Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird. Weiterhin werden nicht alle Pflanzmaßnahmen an die Verwendung entsprechender Gehölze gebunden, sondern nur die, die in besonderem Maße dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Die Bindung an einheimische standortgerechte Pflanzen ist aus oben genannten Gründen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und städtebaulich gerechtfertigt.

4.5 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.

Vorbemerkungen

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht bei der Bauplanung alle Vorschriften zu beachten.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Hänchen des Wasserwerkes Cottbus/Sachsendorf.

nachrichtliche Übernahmen

Das Auffinden von Bodendenkmalen, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o. ä. ist gemäß § 19 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (BbgDSchG) unverzüglich der zuständigen Stelle anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Funde sind ablieferungspflichtig.

*Hinweise
Vermerke*

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o. g. Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach §3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gem. §2 der genannten Ver-

ordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Auf Grund des Abstandes der Baulichkeiten zum Wald unter 100m ist gemäß § 26 (5) Landeswaldgesetz Brandenburg i. d. F. vom 17.06.1991 von den Bauherrn eine Feuerstättengenehmigung einzuholen.

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 der BbgBO erlassen.

Ermächtigung

Die Möglichkeit Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zuzulassen folgt landesrechtlichen Regelungen.

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung zu werten. Die Merkmale Größe der Gebäudefläche und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche sowie der Traufhöhe und der Geschossigkeit als Höchstmaß bereits umfassend geregelt. Die angestrebte Kleinteiligkeit und niedrige Bebauung ist gesichert. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

Gebäude

Weiterhin ist die Dachform für das Erscheinungsbild des Dorfes entscheidend. Darüber hinaus spielen der Dachüberstand, die Dachneigung, die Materialien und Farben der wesentlichen Bauteile sowie Dachaufbauten eine wichtige Rolle.

Da die Dachlandschaft für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer gefordert. Das Leitbild orientiert sich am Bestand in der Siedlung.

Im Geltungsbereich der Satzung sind für die Hauptgebäude nur Zelt-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, mit einer Dachneigung zwischen 23° und 50° zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. (gem. §81 Abs. 9 BbgBO)

Typisch für das ländliche Bauen ist das symmetrische steil geneigte Satteldach mit Ziegeldeckung und geringen Dachüberständen. Diese Dachform und die traditionellen Materialien und Farben sollen das neue Plangebiet dominieren.

Die Bürger werden durch die Festsetzung nur in dem Maße eingeschränkt, wie es für die Herausbildung eines einheitlichen Ortsbildes notwendig ist. Der gestalterische Spielraum wird zwar eingeschränkt, aber nicht auf Null reduziert.

5 Anhang

5.1 Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

- Die Gemeindevertretung hat am 29.10.2002 den Aufstellungsbeschluss gefasst. *Aufstellungsbeschluss*
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 29.01.2003 beteiligt worden. Die Mitteilung über die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung liegt mit Schreiben vom 28.02.2003 vor. *Beteiligung Raumordnung*
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. *frühe Bürgerbeteiligung*
- Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 31.01.2003 um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. *erste Beteiligung TÖB*
- Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.2003 erfolgte die Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom September 2003 vom 07.10.2003 bis zum 11.11.2003. *erste Bürgerbeteiligung*
- Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.09.2003 um die Abgabe einer Stellungnahme zur Fassung vom September 2003 gebeten. *zweite Beteiligung TÖB*
- Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 20.01.2004 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und beschlossen den Entwurf zu ändern. *Abwägung*
- Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 26.02.2004 um die Abgabe einer Stellungnahme zur Fassung vom Januar 2004 gebeten. *dritte Beteiligung TÖB*
- Auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 26.02.2004 erfolgte die Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom Januar 2004 vom 10.02.2004 bis zum 25.02.2004. *zweite(verkürzte) Bürgerbeteiligung*

5.2 Pflanzlisten

Bäume

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix aurita	Ohr-Weide
Pinus sylvestris	Kiefer
Larix decidua	Europäische Lärche

Sträucher

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauchhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rhamnus Frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus caesius	Ackerbrombeere
Rubus idaeus	Himbeere

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Nr.	Eingriff/Beeinträchtigung		Ausgleichsmaßnahmen		Hinweise
	Konflikt	Quantifizierung	Vermeidung Ausgleich Ersatz	Quantifizierung	
1	Eingriff in das Schutzgut Boden / Wasser durch die Versiegelung (Gebäude und Verkehrsflächen) Die Bodenfunktionen Regelungsfunktion und Lebensraumfunktion werden durch die Überbauung erheblich beeinträchtigt die zulässige Versiegelung wird durch die Festsetzungen auf das niedrigste Maß reduziert das Niederschlagswasser wird vollständig im Plangebiet versickert	1900m ²	Neuanlage von standortgerechten naturnahen und strukturreichen Gehölzpflanzungen die natürlichen Bodenfunktionen werden auf der Fläche gegenüber der ursprünglichen Ackernutzung erheblich gestärkt die Bodenneubildung wird gefördert	690m ²	Ein vollständiger Ausgleich der Versiegelung ist grundsätzlich nur durch die Entsiegelung entsprechender Flächen möglich. Diese stehen nicht zur Verfügung
2			Anlage strukturreicher Gärten auf ca. 1/3 der Baufläche	3500m ²	insbesondere der rückwärtige Teil des Baugebietes wird durch eine extensive Nutzung geprägt sein die großen Grundstücksgrößen behindern eine intensive Nutzung der Grundstücke die

3	das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die vollständige Umwandlung der Ackerbrache im gesamten Plangebiet beeinträchtigt	gesamtes Plangebiet	Anlage strukturreicher Gärten auf ca. 1/3 der Baufläche	3500m ²	
4			Baumpflanzungen auf den Grundstücken	mindestens 30 Bäume	die Baumpflanzungen tragen zur strukturellen Vielfalt des neuen Lebensraumes bei
5			Neuanlage von standortgerechten naturnahen und strukturreichen Gehölzpflanzungen	690m ²	die naturnahen Gehölzstrukturen bereichern den Lebensraum durch ein neues Element
6	das Schutzgut Klima ist nicht nennenswert beeinträchtigt				
7	Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild durch Veränderung des Landschaftsbildes	gesamtes Plangebiet	Baumpflanzungen auf den Grundstücken	mindestens 30 Bäume	das Orts- und Landschaftsbild wird dem des Umfeldes angeglichen
8			Anlage strukturreicher Gärten im Übergang zur offenen Landschaft	3500m ²	
9			Neuanlage naturnaher Gehölzriegel an der Grenze zur Landschaft	690m ²	