Gemeinde Briesen

Amt Odervorland

Landkreis Oder - Spree

Bebauungsplan Nr. 02

"Hüttenstraße"

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan

Stand Juli 1998
Änderungen März 1999
Änderungen Januar 2000

Gemeinde Briesen Amt Odervorland Landkreis Oder-Spree

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 02 "Hüttenstraße"

Inhalt Seite

1.	Planungsgegenstand	2
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2	Plangebiet	2
1.2.1	Geltungsbereich	2
1.2.2	Bestand	3
1.2.3	Städtebauliche Einordnung	5
1.2.4	Planerische Ausgangssituation	5
2.	Planinhalt	6
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2.2	Planinhalt	7
2.2.1	Baugebiete	7
2.2.2	Verkehrsflächen	9
2.2.3	Grünflächen und Erhaltung von Gehölzen	10
2.2.4	Begründung der textlichen Festsetzungen	11
3.	Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplans	17
4.	Auswirkungen des Bebauungsplans	24
4.1.	Auswirkungen der Planänderung vom Januar 2000	25
5.	Flächenbilanz	25
6.	Rechtsgrundlagen	26

Begründung Stand Juli 1998
Änderungen März 1999 und Januar 2000

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung: Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadtplaner
Freiherr-vom-Stein-Straße 26
13467 Berlin

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan entsprechend § 2 BauGB dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 5 Punkt 1, 2, 3, 4, 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung.

Die Gemeindevertretung Briesen hat am 30.09.1993 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Veranlassung zur Aufstellung des Planes ergibt sich aus den Überlegungen zur Umnutzung von Flächen mit der Absicht, Bauland zu schaffen.

Die landesplanerische Einstufung der Gemeinde Briesen und ihre Funktion als Sitz der Verwaltung des Amtes Odervorland haben Auswirkungen auf den Bedarf an Baugrundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern. Da die Nutzung von Brachen im Bestand die Umnutzung von bebauten Flächen und die Nachverdichtung aus der Sicht der Landesplanung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen sind, hat die Gemeinde beschlossen, auch auf diese Weise für geeignete Flächen das Baurecht zu sichern.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und die Nutzung die Plangebietes zu intensivieren. Zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Neuordnung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er liegt im Winkel zwischen der Petershagener Straße und der Hüttenstraße in der Gemeinde Briesen.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Briesen, Flur 1, vollständig oder teilweise:

Flurstück	Lage im Plangebiet	Fläche lt. Kataster, m^2	Nutzung lt. Kataster	Flächenanteil im Plangebiet, m^2
4	teilweise	11.554	Holzung, Gebäude- und Nebenfläche	ca. 3.920
402	teilweise	8.300	Hüttenstraße	ca. 1.040
403/4	vollständig	566	Gebäude- und Nebenfläche	566
404/1	vollständig	344	Gebäude- und Nebenfläche	344
404/5	vollständig	814	Gartenland	814
404/11	teilweise	98.445	Gartenland, Gebäude- und Nebenfläche, sonstige Fläche	ca. 25.270
405/3	teilweise	62.799	Erholung, Wald	ca. 2.242
416	teilweise	17.117	Petershagener Straße	ca. 1.035
			Summe m^2	35.231

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3,5 ha.

1.2.2 Bestand

Aus der Richtung der Ortslage Briesen ist das Gebiet über die Petershagener Straße (Gemeindestraße) zu erreichen. Die Petershagener Straße hat in diesem Abschnitt asphaltierte Fahrbahnen und unbefestigte Seitenstreifen. Fuß- und Radwege sind nicht vorhanden. Die Straßen wird in Abschnitten von Großbäumen gesäumt. Auf der östlichen Straßenseite prägt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, meist mit Satteldach, das Ortsbild.

Die Hüttenstraße (Flurstück 402) erschließt das Plangebiet an seiner Südwest- und Westseite. Der Name dieser Straße hat seinen historischen Ursprung in der Briesener Glashütte, die von etwa 1880 bis 1926 auf dem Gelände zwischen Hüttenstraße, Petershagener Straße und dem Plangebiet in Betrieb war. Nach der Stillegung wurde die frühere Glasschleiferei zum Wohnhaus umgebaut. Die übrigen Werksgebäude wurden abgerissen oder umgenutzt.

Das Plangebiet wurde in dieser Zeit gärtnerisch-landwirtschaftlich genutzt, vermutlich durch die Beschäftigten der Glashütte.
Heute wird das Gebiet durch eine Mischung von eingezäunten Gärten mit zahlreichen kleinen Schuppen, Garagen und großen Brennholzstapeln geprägt. Verstreut finden sich Großbäume und Obstgehölze. Die Mehrzahl der Flächen wird gärtnerisch genutzt, nur wenige Teilflächen liegen brach. Die Nutzer dieser Gärten sind die Bewohner der Wohnhäuser an der Hüttenstraße. Weiterhin befinden sich innerhalb dieses Gebietes fünf eingeschossige Wochenendhäuser mit Grundflächen zwischen 24 m^2 und 45 m^2 und Nebenanlagen (Terassen, Schuppen, Garagen).

Das Plangebiet wird von einem Netz von Fahrwegen durchzogen, die von den Straßen und Wegen am Rande den Zugang zu den Gärten und Wochenendhausgrundstücken herstellen. Alle diese Wege sind Bestandteile des Flurstücks 404/11; sie stellen somit keine gesicherte öffentliche Erschließung dar.

Einen Sonderfall stellt das einzige Wohnhaus im Plangebiet selbst dar (Flurstück 403/4 mit Nebenanlagen auf 404/1). Das eingeschossige Gebäude hat zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Es ist nicht unterkellert, aus verputztem Mauerwerk errichtet und hat ein Sattel- und ein Pultdach. Die Rückseite des Gebäudes ist direkt an die Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks gebaut; dort befindet sich ein Eingangstor zum Gebäude.
Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hüttenstraße befinden sich mehrere, teils eingezäunte, Garagen und Schuppen aus Brettern, mit Verkleidungen aus Dachpappe und Dächern aus Faserzement - Wellplatten. Die Schuppen sind teils baufällig, teils schon Ruinen ohne Dach. Diese Anlage ist an zwei Seiten von 12 - 19 m hohem Kiefernwald umgeben. Der Wald setzt sich auch außerhalb des Plangebietes nach Süden fort.

Im Westen des Plangebietes liegt eine ca. 1300 m^2 große, unbebaute und mit Gräsern und Kräutern bewachsene Fläche. Außerhalb des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Seite der hier nach Norden schwenkenden Hüttenstraße, liegt die Talsenke des Mühlenfließes.

Im Norden befinden sich überwiegend mit 10 - 17 m hohen Kiefern bestandene Flächen. Nördlich dieser Kiefern verläuft eine 110-kV-Freileitung innerhalb einer Schneise durch den Wald. Die Leitung wird von Stahlgittermasten getragen.
Im Plangebiet selbst liegen keine überörtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der nordöstliche Bereich wird gleichfalls von einer mit 15 - 19 m hohen Kiefern bestandenen Waldfläche eingenommen. Der Wald setzt sich auch außerhalb des Plangebietes nach Norden fort. Am Waldrand verläuft ein geschotterter Fahrweg ohne Decke, der eine zweite Verbindung zwischen Plangebiet und Petershagener Straße herstellt. Da es sich derzeit jedoch lediglich um eine Weg über ein Privatgrundstück handelt, kann er nur bedingt Erschließungsfunktionen übernehmen.

Die Ostecke des Plangebietes bildet eine etwa 2000 m^2 große Brachfläche, die diagonal von Fahrwegen durchzogen wird.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind bebaut.
Im Nordosten liegen zwischen dem Plangebiet und der Petershagener Straße vier Flurstücke, auf denen sich gegenwärtig Werkstattgebäude und große Lager- und Abstellflächen befinden. Dieser Bereich soll nach den Vorstellungen der Gemeinde auch künftig gewerblich genutzt werden.
Im Südosten dominiert eine Bebauung mit Wohnhäusern und Nebengebäuden. Direkt an das Plangebiet grenzen, von einem Fahrweg erschlossen, drei Doppelhäuser (Hüttenstraße 8, 9, 10). Sie wurden vermutlich um die Jahrhundertwende errichtet und wurden von den Mitarbeitern der Glashütte bewohnt. Die zweigeschossigen Gebäude, aus verputztem Mauerwerk errichtet, sind nicht unterkellert. Jedes Gebäude hat zwei zentrisch angeordnete, zweigeschossigen Bauteile mit giebelständigen Satteldach, sowie, einen rechten und einen linken Flügel bildende Gebäudeteile mit einem traufständigen Satteldach über einem ausgebauten Dachgeschoß. Teilweise sind noch die ursprünglichen Fensterläden vorhanden. Wie man es in Werkssiedlungen oft antrifft, verläuft unmittelbar hinter den Gebäuden ein Wirtschaftsweg, von dem aus die den Häusern zugeordneten Stallgebäude und Gärten zugänglich sind.

Das Plangebiet ist über Leitungen in der Hüttenstraße an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Inwieweit auch Wasserleitungen zu den Wochenendhäusern vorhanden sind, ist derzeit nicht bekannt.
Die Hauptgebäude haben Anschlüsse an die Elektroenergieversorgung.
Eine Erdgasleitung wurde ebenfalls bis in die Hüttenstraße verlegt.
Ein Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung besteht derzeit nicht. Das Abwasser wird in Sammelgruben aufgefangen und bei Bedarf von Grubenleerungsfahrzeugen abgepumpt.

Zu Altlasten liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Es bestehen keine baudenkmalpflegerischen Bedenken.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.
Für den Fall, daß bei Bauarbeiten Bodenfunde entdeckt werden,
- sind die entdeckten Funde anzuzeigen und abzuliefern;
- dürfen Beeinträchtigungen oder Veränderungen von Bodendenkmalen nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung erfolgen;
- sind Erdarbeiten unter Aufsicht eines Archäologen durchzuführen. Die Kosten für Ausgrabungen sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen;
- sind Bauverzögerungen vom Vorhabensträger hinzunehmen.

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage Briesen, zwischen der Talsenke des Mühlenfließes und der Straße, die Briesen mit Petershagen verbindet. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt etwa 800 m (Wegestrecke).

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden, Nordwesten und Nordosten durch die Trasse einer Hochspannungs - Freileitung 110 kV, welche eine Schneise im Wald bildet;
- im Osten durch die gewerblich genutzten Grundstücke an der Petershagener Straße und die Petershagener Straße selbst;
- im Südosten durch die Wohnsiedlung der ehemaligen Glashütte,
- im Süden und Südwesten durch jungen Kiefernwald;
- im Westen durch die Talsenke des Mühlenfließes.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet befindet sich zu Teilen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB). Randflächen und der Streifen nördlich der Petershagener Straße lieben im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Verbindliche Bauleitplanungen oder städtebauliche Satzungen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde wird gegenwärtig aufgestellt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.
Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) aufzustellen. Durch das von der Gemeinde beschlossene Ortsentwicklungskonzept und die beschlossenen Inhalte des Flächennutzungsplanentwurfes ist gesichert, daß der Bebauungsplan nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes entgegensteht.
Die Gemeinde ist der zentrale Ort im Amt Odervorland (Amtssitz, Schule, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen). Die Gemeinde hat überörtliche Bedeutung für Wohnen und Gewerbe. (Bezug: Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle zum FNP mit Datum vom 08.09.1997)
Die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde zeigt im Verhältnis der Jahrgangsstärken zueinander deutliche Anzeichen der Überalterung. Dem bundesrepublikanischen Durchschnitt entsprechend sind nur die Bevölkerungsgruppen der Zehn- bis Zwanzigjährigen und die Gruppe mit einem Lebensalter um 40 Jahre vertreten.
Der Wandel auf dem Ausbildungssektor und dem Arbeitsmarkt führt dazu, daß ein großer Anteil der Bevölkerung im erwerbstätigen Alter gezwungen ist, die Gemeinde zu verlassen. Damit fehlt in der Gemeinde die Wirtschaftskraft der berufstätigen jungen Erwachsenen und jungen Familien.
Als dringende Gründe für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans sieht die Gemeinde
- der Stärkung der Funktion als Kleinzentrum durch rechtzeitige Bereitstellung von frei verfügbarem Bauland,
- die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Neugestaltung der Flächen im Plangebiet,
- die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Gemeinde,

- Verhinderung der weiteren Abwanderung von Personen im beruftstätigen Alter,
- die notwendige Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch Bereitstellung von Bauland für Familien im beruftstätigen Alter.

Die Gemeinde soll als lebendiges Gemeinwesen erhalten und entwickelt werden. Langfristig kann diese Entwicklung jedoch nur sichergestellt werden, wenn die Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde die Voraussetzungen hierzu bietet. Das Angebot von Bauland auf gemeindeeigenen Flächen kann eine wirkungsvolle Maßnahmen zur Verhinderung der weiteren Abwanderung und zur Verbesserung der Bevölkerungsstruktur sein. Daher duldet die Planung keinen Aufschub.

Durch die Mitteilung der **Ziele der Raumordnung und Landesplanung** mit Datum vom 26.10.1994 hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg mitgeteilt, daß das Vorhaben in Übereinstimmung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gebracht werden kann. Hierzu sind nachfolgende Prämissen zu beachten:

- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet. Daher muß die Zustimmung der obersten Naturschutzbehörde zum Vorhaben vorliegen.
- Die Planung soll sich in das Landschaftsbild und das historisch gewachsene Ortsbild einfügen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des **Landschaftsschutzgebiet**es "Madlitz - Falkenhagener Seengebiet". Die Zustimmung zur beantragten Entlassung aus dem LSG wurde vom MUNR, N3 in Aussicht gestellt (Schreiben vom 17.10.1995).

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Gemeindliche Zielstellung der städtebaulichen Planung:

- Die städtebauliche Neuordnung des Gebietes wird vorbereitet.
- Wohnraum soll durch die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.
- Zur Minimierung des Flächenverbrauchs sollen Baugrundstücke mit einer Größe von etwa 500 - 700 m^2 entstehen.
- Es solle überwiegend Flächen beansprucht werden, die bereits baulich genutzt sind.
- Die Neubauten sollen sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Die Erschließung soll planungsrechtlich gesichert werden.
  Die Belange von Natur und Landschaft sollen im Rahmen des Planungsverfahrens in ausreichendem Maße berücksichtigt und die Ergebnisse planungsrechtlich gesichert werden.
- Zwischen der geplanten Bebauung und den nördlich und westlich angrenzenden Landschaftsräumen sollen ausreichende Übergangszonen gesichert werden.

Die Inhalte des Bebauungsplans wurden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes entwickelt.

Städtebauliche Satzungen liegen in der Gemeinde nicht vor. Eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung befindet sich in Aufstellung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt jedoch nicht im Geltungsbereich der Satzung.

Eine Gestaltungssatzung gem. § 89 BbgBO ist in der Gemeinde vorhanden.

Gemäß den Forderungen des § 8 a BNatSchG i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes wurden, soweit möglich, in diesen Bebauungsplan übernommen.

2.2 Planinhalt

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

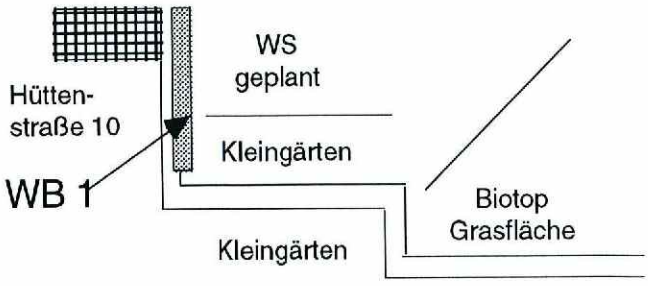
2.2.1 Baugebiete

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeine Wohngebiete (WA) und als Kleinsiedlungsgebiete (WS) festgesetzt.

Als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) werden vier Flächen festgesetzt:
- westlich der Hüttenstraße,
- östlich der Hüttenstraße,
- nördlich der Petershagener Straße.

Lage und voraussichtliche Größe der einzelnen Baugrundstücke sind für die in § 4 BauNVO genannten Nutzungen, jedoch vorwiegend für das Wohnen geeignet.

Im Januar 2000 wurde eine Änderung der Planung beschlossen und das Änderungsverfahren eingeleitet. Der Wegebereich WB1 wurde um 1,5 m in östlicher Richtung verschoben. Zwischen der Plangebietsgrenze und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" entsteht durch die Änderung ein 1,5 m breiter Streifen mit einer Fläche von etwas 75 m². Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Sie soll in Verbindung mit dem benachbarten, außerhalb des Plangebietes liegendem Grundstück Hüttenstraße 10 genutzt werden. Der Streifen ist nicht selbständig bebaubar. Aus diesem Grund werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur Bauweise getroffen.



Als Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) werden zwei Flächen am Nord- und Ostrand des Plangebietes festgesetzt. Die Lage und die größere Tiefe der Baugrundstücke lassen die Einrichtung von Nutzgärten zu. Obwohl die Einrichtung landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen im Plangebiet eher unwahrscheinlich ist, wäre dies planungsrechtlich zulässig. Mit höherer Wahrscheinlichkeit ist mit einer Nutzung durch Kleintierhaltung oder Hobbytierhaltung zu rechnen.

Weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind in textlichen Festsetzungen enthalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Gebäude müssen innerhalb der durch Baugrenzen umschriebenen Baufenster errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Gemäß Anlage 4 der Abstandsleitlinie Brandenburg beträgt der Abstand zwischen der östlichen Baugrenze und der äußeren Trassengrenze der Hochspannungsfreileitung mindestens 30 m. Wohnbebauungen und andere Schutzbedürftige Einrichtungen sollen diesen Abstand einhalten. Andere Nutzungen (z.B. Gartenanlagen, Garagen, Nebengebäude) sind zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,2) liegt im Rahmen der Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage), bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Für alle Bauflächen des Plangebietes wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Dies entspricht den dort vorhandenen Baustrukturen und der Absicht der Gemeinde, diese Strukturen zu erhalten und zu entwickeln. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Durch eine geeignete Parzellierung hat der Grundeigentümer die Möglichkeit, die Länge der Hausformen zu beeinflussen.

Im Plangebiet ist ein Vollgeschoß als Obergrenze zulässig (§ 20 BauNVO). Zusätzlich ist der Bau von Geschossen, welche kein Vollgeschoß sind, zulässig (z.B. Kellergeschoß, Dachgeschoß). Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt.

Ein Dominieren der Neubauten durch eine für die Umgebung des Plangebietes untypische Gebäudehöhe soll vermieden werden. Aus diesem Grund wird in der Planzeichnung die Höhenlage für die Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses und die Firsthöhe als Höchstmaß, in Meter über HN (Höhennull) festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen über HN (Höhennull) wird vom LBBW gefordert.

Die Geländehöhen im Plangebiet werden in der Planzeichnung gemäß den örtliche Gegebenheiten für jedes Baufeld festgesetzt:

Baufeld, Lage	Geländehöhe (ü.HN, Bestand)	OK Fußboden im1. Vollgeschoß + 0,6 m	max. Firsthöhe + 11,5 m
WA westlich Hüttenstraße	45,5 m	46,1 m	57,0 m
WS östlich der Hüttenstraße, am Nordwestrand des Plangebietes	45,7 m	46,3 m	57,2 m
WA östlich der Hüttenstraße, in der Mitte des Plangebietes	45,6 m	46,2 m	57,1 m
WS östlich der Hüttenstraße, am Nordrand des Plangebietes	45,9 m	46,5 m	57,4 m
WA an der Petershagener Straße	46,7 m	47,3 m	58,2 m

Weitere Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden im Kapitel 2.2.4 begründet.

2.2.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt
- über die Hüttenstraße auf die Petershagener Straße,
- von den anliegenden Grundstücken direkt auf die Petershagener Straße.

Von der Hüttenstraße aus erschließt eine teilweise vorhandene, teils neu anzulegende Ringstraße den Nordteil des Plangebietes. Von dieser Straße stellt ein Fuß- und Radweg die Verbindung aus dem Inneren des Plangebietes zum Sportplatz her.

Zwischen nördlichem und östlichem Teil des Plangebietes werden die bestehenden Wegeverbindungen neu geordnet und zum Teil verlagert. Sie sollen in Zukunft nicht mehr von Kraftfahrzeugen benutzt werden, sondern nur noch als Fuß- und Radwege dienen.
Die Zufahrt von der Petershagener Straße zum Sportplatz wird innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Abschnitte der Hüttenstraße und der Petershagener Straße, der südliche Abschnitt der Sportplatzzufahrt sowie die neue Ringstraße werden als Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Die Hüttenstraße wird nach Westen hin von derzeit ca. 6,5 m auf eine Gesamtbreite von 10 m verbreitert, um den zukünftigen Verkehrsbelastungen Rechnung zu tragen. Damit wird im öffentlichen Straßenraum auch Platz für den ruhenden Verkehr sowie für eine Begrünung des Straßenraumes geschaffen.
Die neue Ringstraße erhält gleichfalls ein Profil von 10 m Breite, gemessen von Baugrundstücksgrenze zu Baugrundstücksgrenze.
Die Straßenbreite erlaubt einen Ausbau wie er beispielsweise in der EAE 85, Profiltypen AS 3 oder AS 4 vorgeschlagen wird.

Der südliche Abschnitt der Sportplatzzufahrt wird nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Dies reicht für die geplante Nutzung aus und ermöglicht den Begegnungsfall Lkw - Pkw bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 m. Das dem Plangebiet benachbarte Flurstück 404/10 wird mit der Straße verbunden, um ggf. die Möglichkeit für eine zweite Grundstückszufahrt zu schaffen (z.B. Einfahrt Petershagener Straße, Ausfahrt Sportplatzweg).

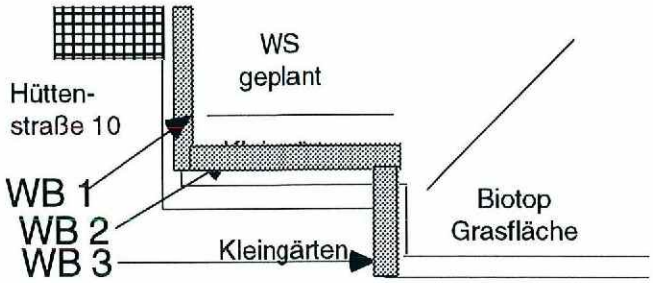
Der Bebauungsplan setzt keine Einteilung des Straßenraumes fest. Die Breite der Erschließungsstraßen ist jedoch ausreichend für die Anordnung von Gehwege, Straßenbäumen und öffentlichen Stellplätzen.

Die Petershagener Straße liegt nicht auf voller Breite im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die vorhandene Straßenbreite ist für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend. Eine Notwendigkeit zur Veränderung der Straßenbreite besteht nicht.

Die Zufahrt zum Sportplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Breite dieser Verkehrsfläche liegt zwischen 4 m und 5,0 m.

Die Verbindungen von der neuen Ringstraße Richtung Sportplatz und zwischen Nordteil und Ostteil des Plangebietes werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "FUSS- UND RADWEG" festgesetzt. Diese Wege haben eine Breite von 3 m bzw. 4 m. Die Breite ist ausreichend für eine Benutzung im Zweirichtungsverkehr.

Im Januar 2000 wurde eine Änderung der Planung beschlossen und das Änderungsverfahren eingeleitet.
Der Wegebereich WB1 wurde um 1,5 m in östlicher Richtung verschoben.
Der Wegebereich WB2 wurde um 5,0 m in nördlicher Richtung verschoben.



Der Wegebereich WB3 wurde um 1,5 m in westlicher Richtung verschoben. Mit der Änderung wird eine Optimierung für die bestehenden und geplanten Nutzungen beabsichtigt.

2.2.3 Grünflächen und Erhaltung von Gehölzen

Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen fest.

Als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "DAUERKLEINGÄRTEN" werden zwei Flächen an Südrand des Plangebietes festgesetzt. Damit wird die gegenwärtige Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "GRASFLÄCHE" wird eine Fläche am Ostrand des Plangebietes festgesetzt. Im Zuge der Bearbeitung des Grünordnungsplans wurde diese Fläche als "Aufgelassenes Grasland trockener Standorte" und damit als Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG identifiziert. Im Zuge der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde das damalige städtebauliche Konzept geändert. Der Biotop kann daher als öffentliche Grünfläche erhalten werden.

Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bedeutet nicht, daß der Biotop öffentlich zugänglich sein soll. Da der Zwang zum Erhalt des Biotopes eine Bewirtschaftung der Fläche, egal in welcher Art, nicht zuläßt, wird durch die planungsrechtliche Festsetzung die öffentliche Hand, vertreten durch die Gemeinde Briesen, mit der Pflege des Biotops belastet.

Als öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmungentlang wird entlang des Flurstücks 404/10 eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt, die von einer Straßenverkehrsfläche (als potentielle Grundstückszufahrt) unterbrochen wird. Die Fläche dient insbesondere den Erhalt der dort vorhandenen Gehölze und weiterhin zur Anpflanzung zusätzlicher Gehölze. Daher erfolgt gleichzeitig eine "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Zusätzlich wird der Erahlt von zwei Bäumen aus dem Grünordnungsplan übernommen und gesondert festgesetzt. Der Erhalt und die Festsetzung als öffentliche Grünfläche stellt eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Eine "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) wird auch an der Nordseite der

Baufläche an der Petershagenerer Straße, auf einer Breite von 3 m festgesetzt.

Der Erhalt von Bäumen, deren Standort durch die Vermessung eindeutig bestimmt wurde und die durch ihren Standort außerhalb der Baufenster der städtebaulichen Planung nicht widersprechen, wurde gleichfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die Standorte wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Weitere Bestimmungen zu Grünflächen und zur Erhaltung von Gehölzen erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden im Kapitel 2.2.4 begründet.

2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO
Die Festsetzung ist für alle allgemeinen Wohngebiete anzuwenden. Die ausgeschlossenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) würden im Plangebiet erhebliche Störungen für die bestehenden und geplanten Nutzungen mit sich bringen. Dies wäre mit dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde nicht vereinbar. Im Gemeindegebiet stehen anderenorts ausreichende Flächen zur Unterbringung dieser Nutzungen zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

2. Im Kleinsiedlungsgebiet sind die Ausnahmen nach § 2 Absatz 3 Nr. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO
Die Festsetzung ist für alle Kleinsiedlungsgebiete anzuwenden. Die ausgeschlossenen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) würden im Plangebiet erhebliche Störungen für die bestehenden und geplanten Nutzungen mit sich bringen. Dies wäre mit dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde nicht vereinbar. Im Gemeindegebiet stehen anderenorts ausreichende Flächen zur Unterbringung dieser Nutzungen zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebietes bleibt gewahrt.

3. Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung zwischen 25° - 50° auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 89 BbgBO
Neue Gebäude im Plangebiet sollen sich in ihrer Gestaltung an die bauliche Umgebung anpassen. Die Inhalte dieser textlichen Festsetzung unterstützen dieses Ziel der städtebaulichen Planung. Vorherrschend sind in den städtebauliche relevanten Baustrukturen die geneigten Dächer. Daher wird auch für die Neubauten eine Mindestneigung des Daches festgesetzt. Die Höchstneigung wird ebenfalls festgesetzt, um ortsuntypische Mansarddächer oder ähnliche Dachformen im Plangebiet nicht zuzulassen. Damit wird der Forderung der Landesplanung nachgekommen, die Planung in das Landschaftsbild und das historisch gewachsene Ortsbild einzufügen.

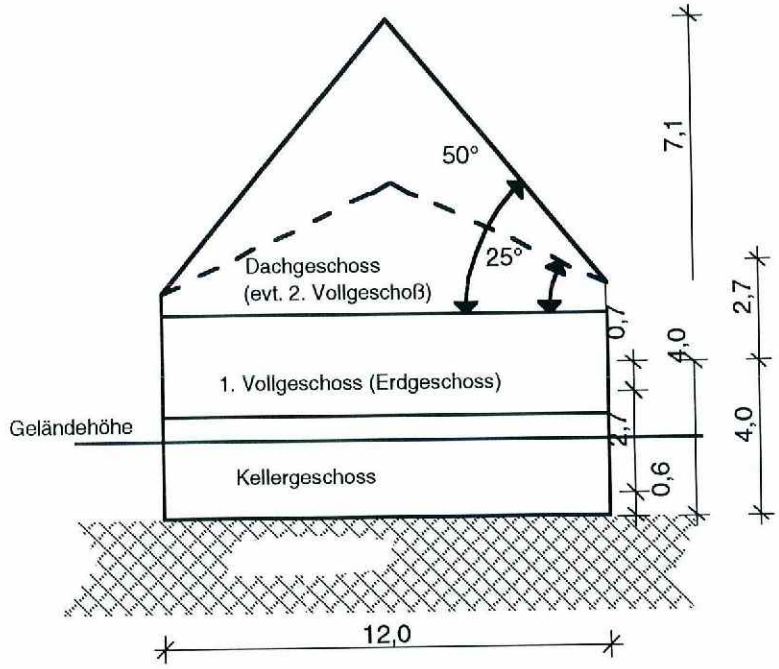


Abbildung:
Bebauungsbeispiel und mögliche Gebäudehöhen

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücken und in öffentlichen Grünflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg
Gleichartige Darstellungen zur Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes finden sich im Grünordnungsplan. Diese Anforderung soll den Versiegelungsgrad im Plangebiet vermindern helfen und die Versickerung des Niederschlagswassers sicherstellen. Deswegen werden Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Eine Befestigung der Stellplätze könnte beispielsweise mit Schotterrasen oder mit einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Fugenanteil > 20 %, erfolgen.

5. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg
Gleichartige Darstellungen zur Verminderung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes finden sich im Grünordnungsplan. Diese Festsetzung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Sicherung von natürlichem Wasserhaushalt und positivem Kleinklima. Sinnvollerweise soll das Wasser der Vegetation zur Verfügung stehen; Überschüsse gelangen in das Grundwasser.

Aus Bodenuntersuchungen direkt neben dem Plangebiet ist bekannt, daß der Untergrund aus Sanden besteht, welche die Versickerung problemlos zulassen. Auch ist der Grundwasserstand nicht so hoch, daß eine Versickerung des Niederschlagswasser in Frage gestellt würde.

6. Für die Fläche mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und der Bezeichnung M1 gilt: Der Biotop "Aufgelassenes Grasland trockener Standorte" ist dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg
Gleichartige Darstellungen finden sich im Grünordnungsplan. Die Festsetzung wird aufgrund landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dient dem Erhalt einer naturschutzrechtlich geschützten Fläche und damit der Vermeidung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes.
Der Erhalt des Biotops soll gesichert werden, indem das Befahren der Fläche durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzbarrieren, Feldsteinhaufen) unterbunden wird.

7. Die Straßenverkehrsfläche ist mit 40 Bäumen Spitz-Ahorn (Acer platanoides) zu bepflanzen. Das Niederschlagswasser ist in Mulden zu versickern. Alle unversiegelten Verkehrsflächen sind mit Extensivrasen zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg
Die Inhalte der Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan aufgrund landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dient sowohl der städtebaulichen Gestaltung der Straßenräume im Plangebiet als auch als Ausgleich für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die aufgrund dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Die Anzahl von 40 Großbäumen, verteilt auch ca. 600 lfd. Meter Straße im Plangebiet ermöglicht die Bepflanzung mit den Bäumen im Abstand von durchschnittlich 15 m. Da für drei Einmündungen auch ausreichende Sichtfelder freigehalten werden müssen und die technischen Erschließungsanlagen sowie die Zufahrten zu Grundstücken zu berücksichtigen sind, ist die Anzahl der Bäume für die Festsetzung im Bebauungsplan ausreichend. Sofern im Zuge der Straßenentwurfsplanung zusätzliche Flächen für Baumpflanzungen vorgesehen werden, steht der Bebauungsplan diesen Bepflanzungen nicht entgegen.
Aus Bodenuntersuchungen direkt neben dem Plangebiet ist bekannt, daß der Untergrund aus Sanden besteht, welche die Versickerung des Niederschlagswassers problemlos zulassen. Auch ist der Grundwasserstand nicht so hoch, daß eine Versickerung in Frage gestellt würde.

8. Fassaden ohne Öffnungen und mit mehr als 4 m Länge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für die Fläche A-B-C-D-A (Flurstücke 404/1 und 403/4).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg
Die Inhalte der Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan aufgrund landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dient sowohl der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes als auch als Ausgleich für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die aufgrund dieses Bebauungsplans ermöglicht werden.

9. (1) Im allgemeinen Wohngebiet und im Kleinsiedlungsgebiet ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Im allgemeinen Wohngebiet und im Kleinsiedlungsgebiet sind pro 100 m² Grundstücksfläche drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen.
(4) Diese Festsetzung gilt nicht für die Fläche A-B-C-D-A (Flurstücke 404/1 und 403/4).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg
Die Inhalte der Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan aufgrund landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dient sowohl der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes als auch als Ausgleich für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die aufgrund dieses Bebauungsplans ermöglicht werden.
Absatz 1 und 2 dienen sowohl der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes als auch als Ausgleich für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die aufgrund dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Mit der festgesetzten Anzahl von Bäumen und Sträuchern wird beabsichtigt, einerseits eine gleichmäßige Begrünung des Plangebietes zu schaffen, andererseits auch ausreichende Grundstücksflächen für andere Nutzungen (z.B. Hausgarten, Spielfläche, Rasen für Freizeitnutzungen) vorzuhalten. Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, das die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.
Durch Absatz 3 wird sichergestellt, daß die aus der Sicht der Grünordnungsplanung wünschenswerte Erhaltung von Gehölzen gefördert wird.

Begründung zur Ausnahme der Fläche A-B-C-D-A (Flurstücke 403/4 und 404/1) **von der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen** in den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9
Die Flurstücke 403/4 und 404/1 bilden ein Baugrundstück. Sie haben zusammen eine Fläche von 910 m².

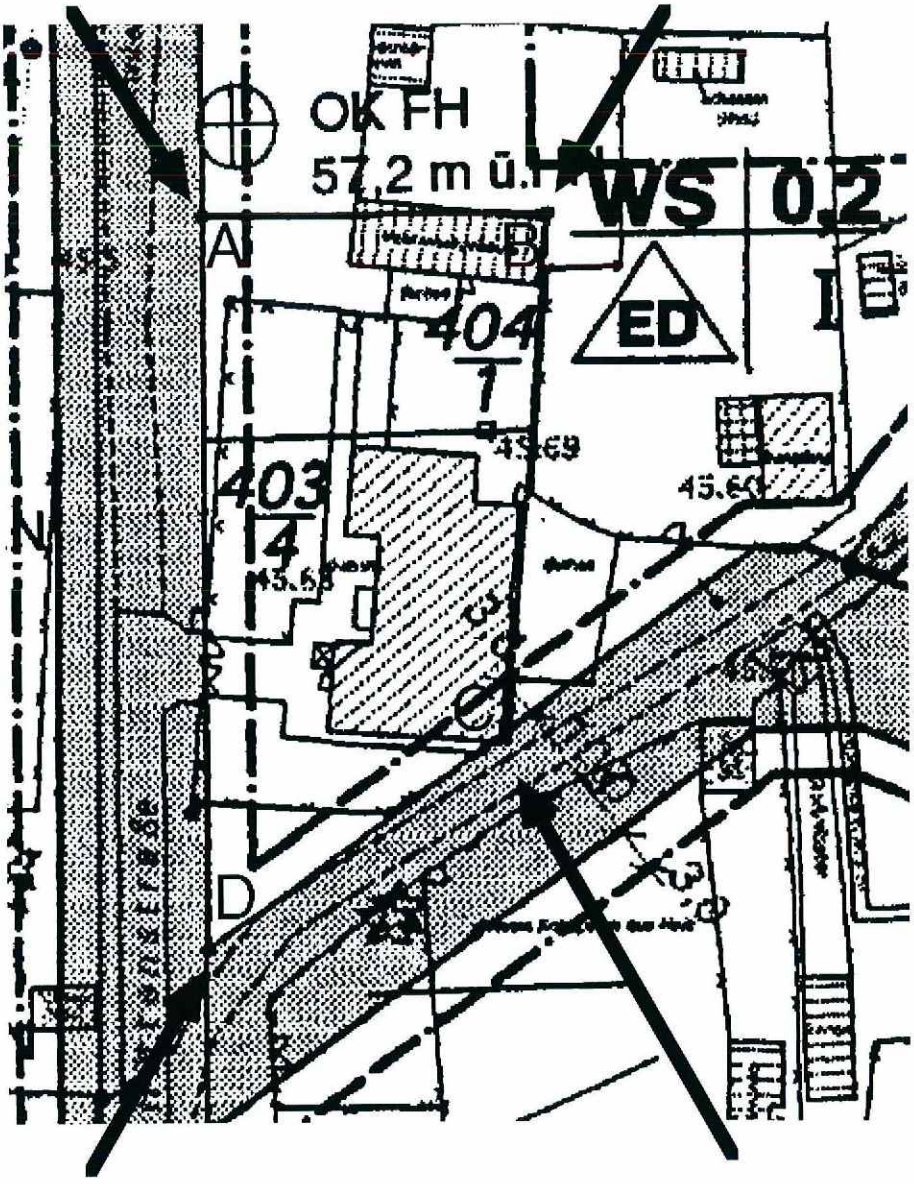
Berechnung Baubestand		Berechnung Neubebauung gemäß B-Plan	
Vorhandenes Wohnhaus	196 m²	zulässige überbaubare Fläche:	182 m²
Vorhandene Nebenanlagen	173 m²	zulässige Fläche für Nebenanlagen	91 m²
Summe überbaute Flächen	369 m²	Summe zulässige Überbauung	273 m²
GRZ im Bestand	0,215	GRZ-Festsetzung der Planung:	0,2
GRZ für Nebenanlagen	0,190	GRZ-Festsetzung für Nebenanlagen	0,1
GRZ im Bestand, Summe	0,405	GRZ-Planung, Summe	0,3

Die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9 dienen als Ausgleich für naturschutzrechtliche Eingriffe, welche durch den Bebauungsplan vorbereitet werden. Wie durch die Berechnungen der bestehenden Überbauung der Flurstücke 403/4 und 404/1 nachgewiesen wurde, wird auf diesen Flächen kein Eingriff vorbereitet, da die bestehenden Überbauung größer ist, als das gemäß Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Planausschnitt

Flurstücke 404/1 und 403/4 mit Bezeichnung der Eckpunkte

Vergrößerung
ca. M 1 : 500



10. Grundstückseingänge und Grundstückszufahrten sind nur an Verkehrsflächen zulässig. Zu den Grenzen des Plangebietes und zu der öffentlichen Grünfläche "Grasfläche" müssen Grundstückseinfriedungen ohne Türen und Tore errichtet werden. Alle Einfriedungen müssen für Kleintiere durchlässig sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg

Die Inhalte der Festsetzung wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Grünordnungsplan entwickelt. Sie werden aufgrund landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dienen sowohl der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes als auch zur Vermeidung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes in die Naturräume am Rande des Plangebietes.

Die Festsetzung ist auf alle Bauflächen am West-, Nord- und Ostrand des Plangebietes anzuwenden. Mit der Festsetzung wird beabsichtigt, den ungehinderten Zutritt aus den Baugrundstücken in den Landschaftsraum (Landschaftsschutzgebiet) auszuschließen, und damit Beeinträchtigungen (z.B. durch Störung von Flora und Fauna oder durch Ablagerungen) zu verhindern. Die Durchlässigkeit für Kleintiere (hier nennt die UNB Igel oder Amphibien) soll sichergestellt werden, um deren Wanderwege zu sichern und die Kleintierlebensräume zu verbinden. Bauliche Details werden im städtebaulichen Plan nicht festgesetzt, sondern sind bei der Bauausführung zu regeln. Denkbar sind z.B. weitmaschige Zaunmaterialien, Abstände zwischen Zaun und Erdoberfläche oder ähnliche Maßnahmen.

11. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M2 sind 7 Bäume und 100 Sträucher zu pflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Salix caprea	Salix caprea
Crataegus monogyna	Weißdorn
Coryllus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sambucus nigra	Holunder

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg

Die zwei Flächen mit der Bezeichnung M2 liegen nördlich der Petershagener Straße, an der Zufahrt zum Sportplatz.

Die Inhalte der Festsetzung wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Grünordnungsplan entwickelt und aufgrund landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dient sowohl der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes als auch als Ausgleich für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die aufgrund dieses Bebauungsplans ermöglicht werden. Die Festsetzung von Gehölzarten erfolgt, um das Orts- und Landschaftsbild durch die Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten aufzuwerten.

12. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M3 ist der Baumbestand zu erhalten oder es ist eine freiwachsende Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b und Abs. 4 BauGB i.V.m. Gemeinsamer Erlaß "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" im Land Brandenburg
Die Fläche mit der Bezeichnung M3 liegt am Nordrand der Bauflächen an der Petershagener Straße. Die Fläche hat eine Breite von 3,0 m.
Gegenwärtig ist die Fläche der Festsetzung und ihre Umgebung mit Robinien bestanden. Der Erhalt der Robinien ist das Ziel der Naturschutzbehörde. Wenn sich dieses Ziel nicht erreichen läßt, muß als Ausgleich für den Eingriff und als Übergang vom Siedlungsgebiet in den Baumbestand ein Waldsaum in Form einer Hecke angepflanzt werden.
Die Inhalte der Festsetzung wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aus dem Grünordnungsplan entwickelt und aufgrund landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan übernommen. Sie dient sowohl der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes als auch als Ausgleich für Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, die aufgrund dieses Bebauungsplans ermöglicht werden.

3. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplans

Der Grünordnungsplan enthält Darstellungen in zeichnerischer und textlicher Form. Gemäß den Bestimmungen des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997) sollen die Darstellungen und Festsetzungen des Grünordnungsplans direkt in den Bebauungsplan übernommen werden. Bei der Integration der Grünordnungsplaninhalte in den Bebauungsplan sollen die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB erfolgen.

"Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies ebenfalls in der nach ... § 9 Abs. 8 BauGB erforderlichen ... Begründung darzustellen. " (Zitat aus Kap. 6.6 des Erlasses)
Die nicht übernommenen Inhalte des Grünordnungsplans werden an dieser Stelle dargestellt, die Gründe für das Vorgehen werden erläutert.

Basis für die Integration ist: BEST PLAN: Grünordnungsplan Hüttenstraße, Stand Oktober 1997. Zur Abstimmung der Änderungen und Ergänzungen der Planung im Hinblick auf die Übernahme der Darstellungen des Grünordnungsplans wurde am 15.04.1998 ein Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde geführt.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Private Grünflächen
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Grünflächen im Sinne des Baugesetzbuches gehören nicht zu den Bauflächen. Sie können nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden. Der Bau von Nebenanlagen ist dort, soweit nicht anderes festgesetzt wird, unzulässig. Diese Voraussetzungen treffen für die sogenannten privaten Grünflächen im Grünordnungsplan nicht zu. Der Bebauungsplan beabsichtigt, daß die Flächen außerhalb der Baufenster für Nebenanlagen genutzt werden dürfen. Die Flächen sind Bestandteil der zukünftigen Baugrundstücke; sie sollen auch als Berechnungsfläche für die GRZ zur Verfügung stehen.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Öffentliche Grünflächen am Abzweig der Petershagener Straße
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan:Um die Erschließung der anliegenden Grundstücke zu sichern, wurde in Abstimmung mit der UNB die Grünfläche unterbrochen, um einen Einfahtrsbereich anzuordnen.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Öffentliche Grünflächen in der Hüttenstraße und der neuen Ringstraße
Keine Übernahme in den Bebauungsplan:Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 10 m fest. Die Straßenverkehrsfläche muß zahlreiche Funktionen erfüllen:

- Flächen für den fließenden Verkehr in zwei Richtungen,
- Erschließung der anliegenden Grundstücke,
- Raum für Ver- und Entsorgungsleitungen,
- ggf. Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die Sicherheit des Straßenverkehrs und die Sicherung der übrigen Straßenfunktionen ist bei einer schmaleren Straße nicht in ausreichendem Maße gewährleistet. Die Lage der Grünflächen in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen wurde ohne Berücksichtigung der notwendigen Kurvenradien für Bau-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge festgelegt. Aus diesen Gründen wird die Planung in diesem Abschnitt nicht geändert. Die Darstellung als Straßenverkehrsfläche bedeutet nicht, daß die Fläche in voller Breite für den Kraftfahrzeugverkehr genutzt wird. In der Straßenverkehrsfläche müssen auch Gehwege, Leitungen und Flächen für Straßenbegleitgrün vorgesehen werden. Aus diesen gründen ist die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Wege in wassergeschlämmter Decke
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Eine wassergebundene Decke ist nur bei geringen Verkehrsbelastungen brauchbar. Die vorgeschlagen Wege sind als Fuß- und Radwege festgesetzt, dienen jedoch auch als Zugang zum den Dauerkleingärten und zum Sportplatz. Die tatsächliche Verkehrbelastung ist derzeit nicht absehbar. Allein aus Kostengründen wird die Gemeinde sicherlich eine wassergebundene Decke als erste Ausführung für den Wegebau wählen. Durch eine voreilige Festsetzung von baulichen Details im Bebauungsplan soll jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß bei entsprechendem Bedarf auch eine Pflasterdecke zur Sicherung einer gefahrlosen Benutzung der Wege ausgeführt wird. Bei der Abwägung der Belange des Natur- und Umweltschutzes (Vermeidung der Versiegelung) und der Pflicht der Gemeinde zur Sicherung eines gefahrlosen Verkehres auf den Wegen müssen diesen Belangen der Vorrang gegeben werden.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Versiegelte Verkehrsflächen
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Daher wird im Bebauungsplan nicht festgelegt, welche Flächen zu versiegeln sind. Aus Kostengrunden wird die versiegelte Fläche so gering wie möglich gehalten werden. Daher ist anzunehmen, daß die Darstellungen des Grünordnungsplan weit mehr versiegelte Verkehrflächen umfassen werden, als tatsächlich zur Ausführung kommen werden.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Baum (im Bestand zu erhalten)
Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: flächige Gehölzbestände (im Bestand zu erhalten)
Teilweise Übernahme in den Bebauungsplan: In der Abstimmung mit der UNB wurde festgelegt, das Erhaltungsgebot für die eingemessenen Bäume außerhalb der Baufenster in den B-Plan zu übernehmen. Nicht vermessene Bäume und Gehölze werden nicht übernommen. Die meisten der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume sind nicht Bestandteil des Vermessungsplanes. Die Lage wurde von den Landschaftsplanern selbst eingetragen. Die Begründung zum Grünordnungsplan enthält keine Angaben, ob hierzu eine Vermessung durchgeführt wurde. Solange die Standorte der Gehölze nicht zweifelsfrei bestimmt wurde, kann eine lagegenaue Festsetzung in der städtebaulichen Planung nicht erfolgen.
Wie der Pflanzenliste A3 Bestand im Grünordnungsplan zu entnehmen ist, handelt es sich bei der überwiegenden Zahl der Gehölze um relativ junge Bestände mit Stammdurchmessern bis zu 20 cm. Eine besondere Bedeutung für das Orts- oder Landschaftsbild ist daher nicht gegeben. Andererseits ist zu befürchten, daß ein Gebot zum Erhalt der Gehölze ohne Berücksichtigung der Notwendigkeit zu Bodenordnung im Plangebiet nur Probleme bei der Vermessung, Parzellierung sowie dem Bau von Einfriedungen mit sich bringen wird. Aus diesen Gründen erfolgt keine Übernahme in den Bebauungsplan. Die Festlegungen der Baumschutzverordnung sorgen für einen ausreichenden Schutz der Großgehölze und ggf. für Ersatzpflanzungen.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Baum (Planung)
Veränderte Übernahme in den Bebauungsplan: Der Bebauungsplan übernimmt keine zeichnerischen Darstellungen für Baumpflanzgebote. Für den Ausbau der Straßen liegen bisher keine technischen Planungen vor. Diese müssen jedoch die Verkehrssicherheit (Sichtfelder), die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen, die notwendigen Grundstückszufahrten u.s.w. berücksichtigen. Eine zeichnerische Festsetzung von Baumstandorten ist daher verfrüht und würde mit Sicherheit in der Zukunft aufwendige Planänderungen oder erheblich größere Erschließungskosten verursachen.
Die Pflanzgebote für die Flächen an der Zufahrt zum Sportplatz werden als textliche Festsetzung übernommen.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Hecke (Planung)
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 10 m fest. Der Grünordnungsplan macht diese Flächen schmaler, ohne ein Maß anzugeben. Aus der Sicht der städtebaulichen Planung macht eine Heckenpflanzung an dieser Stelle keinen Sinn. Die Zufahrt von der Straße auf das Flurstück 404/10 soll nicht durch die Hecke verhindert werden. Die Darstellung als Straßenverkehrsfläche bedeutet nicht, daß die Fläche in voller Breite für den Kraftfahrzeugverkehr genutzt wird. In der Straßenverkehrsfläche kann auch eine Hecke als Straßenbegleitgrün vorgesehen werden. Eine zeichnerische Festsetzung wäre zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht und würde eventuell in der Zukunft aufwendige Planänderungen notwendig machen. Für den Fall, daß die Gemeinde die Flächen nicht für Verkehrszwecke benötigt, kann auf die Ideen des Grünordnungsplans zurückgegriffen werden.
Die Pflanzgebote für die Flächen an der Zufahrt zum Sportplatz werden als textliche Festsetzung übernommen.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, ...
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit dem Boden und zum Erhalt der Vegetation wurde die Grundstückstiefen bereits auf 30 m Tiefe beschränkt. Bei einer Grundstückstiefe von nur 30 m nimmt die etwa 5 m breite Fläche ein Sechstel des kleinen Grundstücks ein. Der Forderung des Grünordnungsplan kann nicht gefolgt werden, da diese Maßnahme in keinem Verhältnis zu den Festsetzungen der Planung steht. Mit einem derartig großen Grundstücksanteil mit Erhaltungsgeboten wäre die angestrebte Nutzung der Grundstücke nur noch in einem sehr eingeschränktem Maße möglich. Es würde ein sehr starker Eingriff in die Rechte der Bewohner stattfinden, denen eine angemessenen Nutzung von großen Teilen ihres Grundstücks nicht mehr möglich wäre.
In der Abstimmung mit der UNB wurde daher festgelegt, daß in Abweichung zum GOP auf einer Breite von 3 m entweder der Baumbestand zu erhalten oder eine freiwachsende Hecke zu pflanzen ist. Dies wird durch zeichnerische und textliche Festsetzung gesichert.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A1 Straßenbaumpflanzungen
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Die Übernahme erfolgt mit anderer Formulierung. Es werden weniger Bäume festgesetzt.

"Die Straßenverkehrsfläche ist mit 40 Bäumen Spitz-Ahorn (Acer platanoides) zu bepflanzen."

Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, sollen alle 10 m breiten Straße dicht mit Spitzahorn bepflanzt werden. Baumpflanzungen werden sogar in den Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereichen vorgesehen. Die Baumpflanzungen sollen im Abstand von ca. 10 m an beiden Straßeseiten erfolgen. Bei der festgesetzten großwüchsigen Baumart muß befürchtet werden, daß nicht nur der Straßenraum vollständig durch die Baumkronen abgedeckt wird, sondern daß die Baumkronen sich in erheblichem Maß auf die Grundstücke ausbreiten und diese verschatten werden. Da in der Darstellung des Grünordnungsplan der Baubestand fehlt, wurde bei der Anfertigung der Zeichnung wahrscheinlich nicht berücksichtigt, daß an der Südseite der Ringstraße, außerhalb des Geltungsbereiches, bereits 3 Doppelhäuser in ca. 1,5 m Abstand von der Straße stehen. Durch die 20 Bäume, die allein vor diese Häuser zu pflanzen wären, würde die Nordwestfassade der Gebäude völlig verschattet werden. Daher muß bezweifelt werden, daß eine derart umfangreiche Bepflanzung zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse beiträgt. Aus diesen Gründen muß die Mindestanzahl der zu pflanzenden Straßenbäume geringer festgesetzt werden als es der Grünordnungsplan vorsieht. Sofern die Ausführungsplanung ohne Probleme weitere Baumstandorte vorsehen kann, können auch weitere Bäume gepflanzt werden. Zur Abstimmung der Änderungen und Ergänzungen der Planung wurde am 15.04.1998 ein Gespräch mit der UNB geführt. Es wurde dargelegt, daß noch keine Straßenbauplanung vorliegt und der B-Plan daher nur das tatsächlich realisierbare Minimum an Straßenbäumen festsetzt. Es wurde Übereinkunft erzielt, daß die Differenz zwischen der tatsächlichen Anzahl der Bäume im Straßenbauprojekt und der Darstellung im GOP (78 Bäume) als Ersatzmaßnahme in der Umgebung des Plangebietes als Straßenbäume zu pflanzen sind.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A2 Extensivrasen
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: "Unter den Bäumen ist Extensivrasen anzulegen."
Eine Festsetzung der Flächengröße für den Extensivrasen ist nicht möglich, da der Bebauungsplan keine Einteilung des öffentlichen Straßenlandes vornimmt. Die Festsetzung von Begleitgrün

der Verkehrsflächen ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Während öffentliche Grünflächen überwiegend Erholungsfunktionen wahrnehmen sollen, dient die Straße in erster Linie dem Verkehr. Begrünung in den Straßen dient nicht der Erholung, sondern der Gestaltung des Straßenraumes und der Verbesserung des Mikroklimas.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A3 Versickerungsmulden an den Straßen
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Derzeit liegen weder Untersuchungen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens noch Planungen für den Ausbau der Straßen vor. Die Größe der Versickerungsflächen muß in einem ausreichenden Verhältnis zur Versickerungsfähigkeit des Bodens stehen. Ob für den Grünordnungsplan hierzu Untersuchungen oder Berechnungen angestellt wurden, geht aus der Begründung nicht hervor. Der Begründung zum Grünordnungsplan ist auch nicht zu entnehmen, daß die Vorschläge zur Gestaltung des Straßenraumes mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt wurden. Daher erfolgt keine Übernahme in den Bebauungsplan. Die Vorschläge des Grünordnungsplan können bei der Straßenbauplanung als Grundlage für die Gestaltung herangezogen werden.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A4 Pflanzgebote
Keine Übernahme in den Bebauungsplan:Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen mit einer Breite von 10 m fest. Der Grünordnungsplan macht diese Flächen schmaler, ohne ein Maß anzugeben. Aus der Sicht der städtebaulichen Planung macht eine öffentliche Grünfläche in Form eines Straßenbegleitgrüns an dieser Stelle keinen Sinn. Die Zufahrt von der Straße auf das Flurstück 404/10 soll nicht durch die Pflanzgebote verhindert werden. Die Sicherheit des Straßenverkehrs und die Sicherung der übrigen Straßenfunktionen ist bei einer schmaleren Straße nicht in ausreichendem Maße gewährleistet. Die Vorschläge des Grünordnungsplan können bei der Straßenbauplanung als Grundlage für die Gestaltung herangezogen werden.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A5 Fassadenbegrünung
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: "Fassaden ohne Öffnungen und mit mehr als 4 m Länge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen."
Die abweichende Formulierung ist notwendig, um die im Bebauungsplan erforderliche Eindeutigkeit sicherzustellen.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A 6 Versickerung des Niederschlagswassers
Übernahme in den Bebauungsplan:Keine zusätzliche Übernahme, da bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V1 Vorschrift für Betonsteinpflaster
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Der Bebauungsplan hat nicht allein die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen; auch die Verkehrssicherheit und die Kosten der Erschließung sind Faktoren, die in der städtebaulichen Planung (im Gegensatz zur Grünordnungsplanung) berücksichtigt werden müssen. In der Kostenschätzung (A2 des Grünordnungsplan) werden keine Angaben zu den Kosten einer Betonsteinpflasterung im Vergleich mit anderen Pflasterungen gemacht. Die Begründung ist in diesem Punkt lückenhaft. Solange hierüber keine Angabe vorliegen, wird die städtebauliche Planung keine Festsetzungen treffen, welche eventuell zu einer Erheblichen Steigerung der Erschließungskosten führen können. Sollten diese Befürchtungen sich als unbegründet erweisen, so können die Vorschläge des Grünordnungsplan

bei der Straßenbauplanung als Grundlage für die Gestaltung herangezogen werden.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V2 Vorschrift für wassergeschlämmte Decken
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Begründung siehe Begründung zur gleichartigen zeichnerischen Darstellung.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V3 Vorschrift für durchlässige Pflasterung
Übernahme in den Bebauungsplan:Keine neue Übernahme, da bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V4 Verminderung der Straßenbreite auf 3 m
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Bei einer Breite von 3 m kann die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet werden. Der Grünordnungsplan berücksichtigt nicht, daß der Weg im Zweirichtungsverkehr genutzt werden muß. In der Abstimmung mit der UNB wurde festgelegt,

- die Straße wird nur noch 5 m Breite haben, da dies für die geplante Nutzung ausreicht und für den Begegnungsfall Lkw - Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,75 m ausreicht;
- entlang des Flurstücks 404/10 wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von einer Straßenverkehrsflächen (als potentielle Grundstückszufahrt) unterbrochen wird.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V5 Maßnahmen Trockenstandort
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Soweit städtebaulich begründbar und mit den Mitteln des Planungsrechtes festsetzbar, ist die Maßnahme bereits Bestandteil des Bebauungsplan-Vorentwurfes gewesen. Nutzungsregelungen wie Pflegemaßnahmen oder Einzelheiten der Umzäunung gehören nicht zum Regelungsumfang des Bau- und Planungsrechtes. Bei Baumaßnahmen können die Vorschläge des Grünordnungsplan als Grundlage für die Gestaltung herangezogen werden.
In der Abstimmung mit der UNB wurde abweichend vom GOP festgelegt:

- für das Plangebiet werden zur Landschaft und zum Biotop hin geschlossene Umzäunungen festgesetzt;
- die Begründung wird ergänzt: Der Erhalt des Biotops soll gesichert werden, indem das Befahren der Fläche durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzbarrieren, Feldsteinhaufen) unterbunden wird.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V6 Erhalt des Waldbestandes auf Baugrundstükken
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Begründung siehe Begründung zur gleichartigen zeichnerischen Darstellung.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V7 Erhalt von Bäumen
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Begründung siehe Begründung zur gleichartigen zeichnerischen Darstellung.
Weiterhin muß der Bebauungsplan bestrebt sein, eine Lösung zu finden, welche sowohl die Belange von Natur und Landschaft bei der Erhaltung der Gehölze berücksichtigt, als auch Festsetzungen für alle Grundstücke in gleichem Maße trifft. Daher wird in den Bebauungsplan

folgende textliche Festsetzung aufgenommen:
(1) Im allgemeinen Wohngebiet und im Kleinsiedlungsgebiet ist pro 300 m^2 Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(2) Im allgemeinen Wohngebiet und im Kleinsiedlungsgebiet sind pro 100 m^2 Grundstücksfläche drei Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
(3) Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bäume und Sträucher einzurechnen.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V8 Schutzmaßnahmen für Gehölze bei Baumaßnahmen
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Der Bebauungsplan dient städtebaulichen Zwecken. Maßnahmen zum Gehölzschutz sind u.a. bereits in § 2 der Baumschutzverordnung und in § 14 Abs. 4 BbgBO abschließend und verbindlich geregelt. Eine Doppelfestsetzung ist nicht notwendig und trägt eher zur Rechtsunsicherheit bei.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V9 Schutz des Oberbodens
Keine Übernahme in den Bebauungsplan:Der Bebauungsplan dient städtebaulichen Zwecken. Maßnahmen zum Bodenschutz sind u.a. bereits in § 202 BauGB abschließend und verbindlich geregelt. Eine Doppelfestsetzung ist nicht notwendig und trägt eher zur Rechtsunsicherheit bei.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V10 Verzicht auf Umzäunungen
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Die Vorschläge des Grünordnungsplan können nicht übernommen werden, da die Formulierungen planungsrechtlich nicht einwandfrei bestimmbar sind. Zäune haben nicht nur Funktionen im Naturraum und für das Ortsbild; in erster Linie handelt es sich um Einrichtungen zur Sicherung von Grundstücken und der Trennung von Nutzungen auf dem Grundstück und in der Umgebung. Aus sicherheitstechnischen und versicherungsrechtlichen Gründen kann die Errichtung von dichten Zäunen unbedingt notwendig sein. Gerade in der Nähe des Waldes und der geschützten Biotope kann die Sicherung gegen Wildschäden die Erstellung dichter Zäume verlangen.
In der Abstimmung mit der UNB wurde festgelegt, den Sachverhalt der Durchlässigkeit von Einfriedungen der Grundstücke für Kleintiere textlich festzusetzen. Bauliche Details werden nicht festgesetzt.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: V1 Höherlegung von Flächenbefestigungen
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Die Vorschläge des Grünordnungsplan können nicht übernommen werden, da die Formulierungen planungsrechtlich nicht einwandfrei bestimmbar sind. In erster Linie handelt es sich um eine Anweisung für den Straßen- und Wegebau. Bei Baumaßnahmen können die Vorschläge des Grünordnungsplan als Grundlage für die Gestaltung herangezogen werden.
Die Versickerung von Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen und den Baugrundstücken wurde bereits mit textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: E1 Ersatzmaßnahmen
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Die Fläche für die vorgeschlagenen Ersatzmaßnahmen (Pflanzungen am Langen Luch) liegt räumlich getrennt vom Plangebiet. Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der bis Ende 1997 geltenden Fassung kann daher keine Übernahme in den Bebauungsplan als Festsetzung erfolgen.

Zur Abstimmung der Änderungen und Ergänzungen der Planung wurde am 15.04.1998 ein Gespräch mit der UNB geführt.
Weil der B-Plan nur das tatsächlich realisierbare Minimum an Straßenbäumen festsetzt, wurde Übereinkunft erzielt, daß die Differenz zwischen der tatsächlichen Anzahl der Bäume im Straßenbauprojekt und der Darstellung im GOP (78 Bäume) als Ersatzmaßnahme in der Umgebung des Plangebietes (z.B. Petershagener Straße, Verbindungsstraße zwischen Petershagener und Frankfurter Straße) als Straßenbäume zu pflanzen sind. Diese Ersatzmaßnahme soll zusätzlich zu den Darstellungen des Grünordnungsplanes realisiert werden.

Das Planungsverfahren soll nach den Vorschriften des alten BauGB weitergeführt werden. Die Ersatzmaßnahmen werden daher nicht in den Bebauungsplan übernommen. Sie können durch einen gesonderten Beschluß der Gemeindevertretung gesichert werden.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

- Um die neue städtebauliche Planung durchführen zu können, sind im Plangebiet Maßnahmen der Bodenordnung durchzuführen.
- Alle Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt. Die neuen Verkehrsflächen werden in das Eigentum und die Baulast der Gemeinde übergehen. Für Bau, Pflege und Instandhaltung sind die notwendigen Mittel in den Gemeindehaushalt einzustellen oder die Maßnahmen sind anderweitig zu sichern.
- Die öffentlichen Grünflächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde. Für Erhalt und Pflege des Biotops und für Neupflanzungen sind die notwendigen Mittel in den Gemeindehaushalt einzustellen.

4.1. Auswirkungen der Planänderung vom Januar 2000

Die Änderung der Planung besteht darin, drei Abschnitte der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" (Verbindung zwischen dem Wohnhaus Hüttenstraße 10 und der Zufahrt zum Sportplatz) zu verschieben. Die Änderungen der Planung wirken sich auf die Festsetzung der Flächen aus:

Bauflächen	+ 15 m^2
Dauerkleingärten	- 25 m^2
Biotop Grasfläche	+ 15 m^2
Fuß und Radweg	- 5 m^2

Der Verlust an Kleingärten wird durch die Vergrößerung des Biotops kompensiert. Die Bauflächen werden geringfügig vergrößert, andererseits wird die Verkehrsfläche vermindert.

Im Bezug auf das gesamte Plangebiet sind die Änderungen äußerst geringfügig. Eine Notwendigkeit für zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes besteht nicht.

5. Flächenbilanz

Stand Januar 2000

Bezeichnung	Fläche (m^2)
Bauflächen WA + WS	24.670
Verkehrsflächen, öffentliche Straßen	5.405
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.275
Dauerkleingärten	1.140
öffentliche Grünflächen, Grasfläche	2.690
Summe	35.180

Alle Flächengrößen sind gerundet. Die Angaben sind unverbindliche Werte. Abweichungen zur Plangebietsgröße ergeben sich durch die Meßmethode.

6. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I 1997 S. 2141), berichtigt 1998 (BGBl. I S. 137)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (BbgBO, GVBl. I S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Brandenburgisches Gesetz über den Naturschutz und die Landespflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) (GVBl. I. Nr. 13 vom 29. Juni 1992), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I Nr. 27 S. 364)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24. Oktober 1994 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 84 vom 06.12.1994)

Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 06.07.1995)