

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01 "Pflaumenweg"

Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand	
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	2
1.2.1 Geltungsbereich	2
1.2.2 Bestand	2
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	3
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	4
	5
2. Planinhalt	
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	6
2.2 Planinhalt	6
2.2.1 Baugebiete	6
2.2.2 Verkehrsflächen	6
2.2.3 Öffentliche Grünflächen	7
2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen	8
	9
3. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplans	14
4. Auswirkungen des Bebauungsplans	16
5. Rechtsgrundlagen	17

Begründung zum Entwurf Stand November 1997
Änderungen Stand August 1998
Änderungen Stand Januar 1999

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 Pillgram hat 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 baulichen Strukturen der Gemeinde Pillgram waren bis zum Anfang der neunziger Jahre sehr lückenreich. Bedingt durch die Entwicklung der vergangenen fünf Jahre wurde zahlreiche Lücken bereits bebaut, die Mehrzahl der anderen Flächen steht in Kürze zur Bebauung an. Daher wird kurz- bis mittelfristig kein Bauland in Baulücken mehr verfügbar sein.

Um einen angemessenen Vorrat an Baugrundstücken vorhalten zu können, müssen daher neue Bauflächen außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortsteile entwickelt werden. Das Gebiet "Pflaumenweg" hat hierfür die höchste Priorität in der Gemeinde. Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, kann die Fläche nur entwickelt werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus der Absicht der Gemeinde, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen. 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.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Pillgram, Flur 3, vollständig oder teilweise:

Flurstück	im Plangebiet	Fläche insges., m ²	Nutzung lt. Kataster	Flächenanteil im Plangebiet, m ²
165/4	teilweise	10158	Ackerland	ca. 650
168	teilweise	2650	Ackerland	ca. 940
197	teilweise	1620	Wasser (Graben)	ca. 1130
198	teilweise	1360	Straße (Pflaumenweg)	ca. 930
206	vollständig	2500	Ackerland	2500
207	vollständig	2460	Ackerland	2460
208	vollständig	2370	Ackerland	2370
209	vollständig	2850	Ackerland	2850
210	vollständig	2440	Ackerland	2440
211	vollständig	2370	Ackerland	2370
213	vollständig	1888	Ackerland	1888
214	vollständig	2003	Ackerland	2003
215	vollständig	239	Ackerland	239
218	vollständig	4460	Ackerland	4460
273	vollständig	78	Weg	78
279	vollständig	2290	Ackerland	2290
Summe m ²				25948

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2,6 ha.

1.2.2 Bestand

Aus der Richtung der Ortslage Pillgram ist das Gebiet über die Frankfurter Straße und über die Bahnhofstraße zu erreichen. Beide Straßen sind Gemeindestraßen, die über den Pflaumenweg, einen unbefestigten Feldweg, miteinander verbunden sind.

Die Frankfurter Straße hat nach dem Bau der Abwasserkanalisation eine vollständig neue bitumengebundene Fahrbahndecke erhalten. Die Straße ist beiderseits mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern (z.T. ehemalige Bauernhöfe) angebaut. Zwischen der Frankfurter Straße und dem Plangebiet überbrückt der Pflaumenweg den Pagramgraben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) liegen überwiegend brachgefallene Landwirtschaftsflächen (Wiesen) sowie der nördliche Abschnitt des Pflaumenwegs. Der Weg ist teilweise mit Schotter befestigt. Parallel zum Weg verläuft eine Erdgasleitung NW 100 für die örtliche Versorgung.

Das Plangebiet wird von einer Freileitung der Elektrizitätsversorgung überquert. Im Plangebiet selbst steht ein ca. 10 m hoher Betonmast. Die Leitung führt von der Frankfurter Straße zur Bahnhofstraße. Hier, in kurzer Entfernung von der Nordwestecke des Plangebietes, befinden sich ein Trafo und Verteileranlagen.

Am Nordrand der Flurstücke 213 und 214 befinden sich von Gärten umgebene Wochenendhäuser.

Die Flächen nördlich des Plangebiets sind teils bebaut, teils neu parzelliert und kurzfristig für die Bebauung vorgesehen. Vorhanden sind Einfamilienhäuser mit den verschiedensten Dachformen und zahlreiche Nebengebäude. Nördlich der Bahnhofstraße steht auch ein größeres Mehrfamilienhaus. Parallel zur Fahrbahn verlaufen mehrere Trinkwasserleitungen. Die Straße hat nach dem Bau der Abwasserkanalisation eine vollständig neue bitumengebundene Fahrbahndecke erhalten.

Die örtliche Bestandsaufnahme als Basis für diese Beschreibung des Bestandes erfolgte im Januar 1996.

Das Plangebiet ist über Leitungen in der Bahnhofstraße und im Pflaumenweg an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Leitungen der Elektroenergieversorgung liegen ebenfalls an diesen Straßen.

Eine Erdgasleitung wurde entlang des Pflaumenweges von der Bahnhofstraße bis zur Frankfurter Straße verlegt.

Ein Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung besteht derzeit nicht.

Zu Altlasten liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Baumaßnahmen im Plangebiet sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg erlaubnispflichtig.

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 Ostrand der Ortslage Pillgram. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt etwa 700 m (Wegestrecke).

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden von den bebauten Grundstücken an der Bahnhofstraße;
- im Osten durch Ackerflächen;
- im Süden und Westen durch teilweise brachliegende Landwirtschaftsflächen und einen Wassergraben.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet befindet sich gegenwärtig im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Verbindliche Bauleitplanungen oder städtebauliche Satzungen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Mit Datum vom 28.08.1996 besteht in Pillgram eine **Gestaltungssatzung** (§ 89 BbgBO), deren Festsetzungen für die gesamte Ortslage gelten.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde wird gegenwärtig aufgestellt. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Bebauungsplan und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren aufzustellen (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Durch die Mitteilung der **Ziele der Raumordnung und Landesplanung** mit Datum vom 23.11.1995 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 und die Zustimmung der Behörde erhält.

Bergrechtliche Beschränkungen für das Plangebiet bestehen nicht (Mitteilung des Oberbergamtes vom 25.07.1997).

Das Amt für Immissionsschutz hat mit Schreiben vom 24.07.1997 mitgeteilt, daß durch die nahegelegene Eisenbahntrasse mit **Geräuscheinwirkungen** zu rechnen ist. Gemäß DIN 18005 "Schallschutz in Städtebau" gelten für das Plangebiet als schalltechnische Orientierungswerte:

Allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A)	nachts 40 dB(A)
------------------------	---------------	-----------------

Eine überschlägige Berechnung der Schallimmissionsbelastung für einen Punkt am Rande des Plangebietes läßt leichte Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte erwarten:

Berechnungsstandort	tags 47,7 dB(A)	nachts 46,5 dB(A)
---------------------	-----------------	-------------------

Das Amt für Immissionsschutz empfiehlt, das im Baugenehmigungs- bzw. -anzeigeverfahren auf einen ausreichenden passiven Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geachtet werden soll.

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 durchschnittlichen Größe von etwa 500 - 800 m² entstehen.
- 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.

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 wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch ein Grünordnungsplan erarbeitet. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes werden, 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 allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Als allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) werden drei Flächen festgesetzt:

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festge-

setzt. Gebäude müssen innerhalb der durch Baugrenzen umschriebenen Baufenster errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsf lächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 0,25) 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.

In den Bauflächen sind Bereiche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Die Breite der Streifen zum "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" wurde in Abhängigkeit von den in Aussicht genommenen Grundstücksgrößen festgelegt. Soweit notwendig, sind die Flächen in der Planzeichnung vermaßt. Diese Flächen sind gemäß den textlichen Festsetzungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu bepflanzen.

Die nach dem Brandenburgischem Naturschutzgesetz zum Ausgleich der Bebauung erforderlichen Begrünungsmaßnahmen werden auf diese Weise im Planungsgebiet z.T. von den Grundstückseigentümern selbst getragen. Gleichzeitig trägt diese Festsetzung zu einer Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes bei, was dem Charakter von der Gemeinde und der Lage der Flächen am Ortsrand entspricht.

Die wesentlichen Festsetzungen sind in der Planzeichnung vermaßt.

Weitere Bestimmungen erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden im Kapitel 2.2.4 begründet.

2.2.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt

- über eine neu zu bauende Erschließungsstraße mit Wendeanlage im inneren Bereich des Plangebietes auf den Pflaumenweg,
- über den Pflaumenweg und eine neu zu schaffende Parallelstraße auf die Bahnhofstraße.

Die teils auf dem Pflaumenweg, teil parallel zu ihm geplante Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt. Der Weg wird im südlichen Abschnitt von derzeit ca. 3,5 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.

Der neu geplante nördliche Abschnitt erhält eine Gesamtbreite von 8 m. Der Bau dieses Abschnittes an der Ostseite des Grabens ist notwendig, um den Graben und die begleitende Gehölzvegetation erhalten zu können. Ursprünglich war eine Breite von 10 m vorgesehen. Gemäß den Darstellungen des Grünordnungsplans erfolgte die Verminderung der Straßenbreite; der 2 m breite Streifen wurde im Sinne einer Pufferzone der Grünfläche mit der Bezeichnung "Gehölzstreifen / Graben" zugeschlagen. Diese Planung stellt somit eine Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar. Für den Straßenbau wird ein Teil des Flurstücks 168 (früherer Feldweg) genutzt und geringfügig verbreitert.

Die Straßenbreite erlaubt einen Ausbau wie er beispielsweise in der EAE 85, Profiltypen AS 3 oder AS 4 vorgeschlagen wird.

Der Bebauungsplan setzt keine Einteilung des Straßenraumes fest. Die Breite der Erschließungsstraßen ist jedoch ausreichend für die Abwicklung des fließenden Verkehrs in zwei Richtungen, die Anordnung von Gehwegen, Straßenbäumen und öffentlichen Stellplätzen.

Der nördliche Abschnitt des Pflaumenweges wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Breite dieser Verkehrsfläche liegt bei ca. 3,5 m. Das Planungskonzept sieht vor, diesen Abschnitt in Zukunft nur noch im Einrichtungsverkehr für die Erschließung der anliegenden Grundstücke zu nutzen.

Die neu zu bauende Erschließungsstraße mit Wendeanlage im inneren Bereich des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Das Planungskonzept sieht vor, diese Straße nur für die Erschließung der anliegenden Grundstücke zu nutzen. Eine Gestaltung des Straßenraumes könnte beispielsweise als gemischt Verkehrsfläche erfolgen.

Die Verbindung von der Wendeanlage zur Bahnhofstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "FUSS- UND RADWEG" festgesetzt. Dieser Weg hat eine Breite von 2,5 - 3 m. Die Breite ist ausreichend für eine Benutzung im Zweirichtungsverkehr.

2.2.3 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "PARKANLAGE / SPIELPLATZ" wird eine Fläche am Südrand des Plangebietes festgesetzt. Sie soll der Naherholung in der unmittelbaren Umgebung des Wohngebietes dienen und, insbesondere für kleinere Kinder, eine Möglichkeit für das gemeinsame Spielen schaffen. Diese Grünfläche hat eine Größe von ca. 3.690 m².

Als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "GEHÖLZSTREIFEN / GRABEN" werden zwei Flächen festgesetzt. Es handelt sich hier um den Entwässerungsgraben mit seinem begleitenden Gehölzbestand. Die Festsetzung erfolgt, um den Bestand zu erhalten und Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes auszuschließen, soweit planungsrechtliche Mittel dies gestatten. Diese Planung stellt somit eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Beide Grünflächen haben zusammen eine Größe von ca. 1.000 m².

Weitere Bestimmungen zu Grünflächen erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden im Kapitel 2.2.4 begründet.

2.2.4 Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet auch als Ausnahmen nicht zulässig:
 - 1) Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
 - 2) Vergnügungsstätten (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
 - 3) Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Die Festsetzung ist für alle allgemeinen Wohngebiete anzuwenden. Die ausgeschlossenen Nutzungen 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. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, daß der Innenschallpegel in Aufenthaltsräumen von 40 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Mit Schreiben vom 24.07.1997 hat das Amt für Immissionsschutz Frankfurt (Oder) mitgeteilt, daß wegen der Nähe der Eisenbahntrasse die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Außenschallpegel) leicht überschritten werden könnten. Eine überschlägige Prognose ergab:

	Beurteilungspegel DIN 18005	Prognose Afl
tags	55 dB(A)	47,7 dB(A)
nachts	40 dB(A)	46,5 dB(A)

Das Amt für Immissionsschutz empfiehlt, einen ausreichenden passiven Schallschutz auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sicherzustellen.

Anzustreben ist ein Innenschallpegel von 35 - 40 dB(A) tags und 25 - 30 dB(A) nachts in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen, gemessen bei geschlossenen Fenstern.

Die textliche Festsetzung stellt sicher, daß dieser Schallpegel durch geeignete bauliche Maßnahmen oder durch die Verwendung entsprechend schallhemmender Bauteile sichergestellt wird.

3. Die Dächer der Wohngebäude sind mit einer Neigung von mindestens 25° auszubilden. Für die Dachhaut sind nur rote Farbtöne zulässig.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 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 Gemeinde hat das Ziel, das für das Ortsbild typische rote Ziegeldach zu erhalten. Neubauten sollen sich mit der Farbgebung der Dachhaut in das Ortsbild einfügen. Daher ist im Plangebiet

nur die Palette der roten Farbtöne zulässig. Zum Material der Dachhaut werden bewußt keine Festsetzungen getroffen.

4. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

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

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.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücken und in öffentlichen Grünflächen sowie von PKW-Stellflächen, Rad- und Gehwegen 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. 4 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG und § 54 Abs. 4 BbgWG

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.

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden zum Teil aus dem Grünordnungsplan übernommen. Die Vermeidung von unnötigen Versiegelungen stellt eine Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

6. Gebäude sind zur Straße hin traufständig oder giebelständig auszurichten. Balkone sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 89 BbgBO

Bei den Untersuchungen für die Gestaltungssatzung wurde festgestellt, daß die Traufständigkeit der Wohnhäuser und die Giebelständigkeit der Nebengebäude typische Gestaltungsmerkmale für vorhandene Bebauung in der Ortslage sind. Die neue Bebauung im Plangebiet soll sich in diese Strukturen einfügen.

Balkone sind keine orts- oder landschaftstypischen Bauelemente. Die Notwendigkeit, ähnlich wie in mehrgeschossigen Wohnhäusern, Balkone als Ersatz für Freiflächen anzubieten, besteht im Plangebiet nicht. Daher ist der Bau von Balkonen im Plangebiet an allen Seiten der Gebäude nicht gestattet.

7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten die §§ 3 - 5 der Gestaltungssatzung vom 28.08.1996 außer Kraft.

Rechtsgrundlage: § 89 BbgBO

In der Gemeinde ist eine Gestaltungssatzung in Kraft. In § 2 Abs. 2 dieser Satzung wird bestimmt:

“Über den Geltungsbereich nach Absatz (1) hinaus gelten die §§ 2 - 3 für die gesamte Ortslage.” Daher wären die genannten Paragraphen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Prinzip auch auf das Plangebiet anzuwenden. Die Festsetzungen dieser Teile der Satzung lauten:

Gestaltungssatzung § 3
Einbindung in die Landschaft

(1) Als Übergang von Siedlung zur Landschaft sind Gärten mit Baum- und Buschbewuchs anzulegen. Höfe sind durch Gärten oder Nebengebäude abzuschirmen (Gebäude möglichst in Traufstellung zur Landschaft).

(2) In den Randlagen sind nur rote bis rotbraune ungegliederte Steildächer zulässig.

(3) Grünstrukturen, wie Alleen, Auen und Hecken sind zu erhalten und zu entwickeln.

Gestaltungssatzung § 4
Gebäudestellung

(1) Analog der bereits vorhandene unterschiedlichen Gebäudestellungen sind Trauf- und Giebelstellung zulässig.

Gestaltungssatzung § 5
Hausformen

(1) Wohnhäuser haben einen rechteckigen Grundriß, bei dem die Traufseite deutlich länger als die Giebelseite ist.

(2) Balkone, Erker und Dachterrassen sind als dorfuntypische Bauteile nicht anzuwenden.

(3) Aufgelöste Gebäudeecken oder durch Schrägen und Rundbögen betonte Gebäudeecken sind unzulässig.

Da der Bebauungsplan durch zeichnerische und textliche Festsetzungen teils inhaltlich gleiche, teils leicht abweichende Festsetzungen trifft, ist eine Anwendung der Satzung nicht mehr notwendig. Um Mißverständnisse durch gleichartige oder voneinander abweichende Festsetzungen in verschiedenen Rechtsinstrumenten zu vermeiden, ist zur Klarstellung die vorliegende Festsetzung erforderlich. Durch das Außerkrafttreten der für die gesamte Ortslage geltenden Teile der Gestaltungssatzung werden Doppelfestsetzungen ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dieser auf der Gemeindeebene die einzige planungsrechtliche, bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Norm. Dies dient der Rechtsklarheit.

8. Die Kopfweiden in der Fläche mit der Bezeichnung M1 sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Weitere Weiden sind anzupflanzen, so daß eine Baumreihe entsteht.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Der Erhalt der Weiden ist eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes. Die Ergänzung der Weidenpflanzung stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

9. (1) Die Straßenverkehrsfläche ist mit 24 Bäumen (Stammumfang mindestens 18 cm) zu bepflanzen.

(2) Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung “Verkehrsberuhigter Bereich” ist mit 16 Bäumen (Stammumfang mindestens 16 cm) zu bepflanzen.

(3) Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

Quercus petraea
Tilia cordata

Trauben-Eiche
Winter-Linde

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Die Begrünung der Verkehrsflächen mit Gehölzen stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die Pflanzung dient aus städtebaulicher Sicht auch zur Gestaltung und Beschattung des Straßenraumes.

Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, dass 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.

10. Die Hecke in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen / Graben" ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Der Erhalt der Hecke ist eine Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes.

11. In der "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" mit der Bezeichnung M2 sind 10 Obstbäume (Hochstamm) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Unter den Bäumen ist eine Wiese anzusäen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Die Bepflanzung eines Teils der Grünfläche mit Obstbäumen stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die Fläche mit der Bezeichnung M2 ist als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Sie liegt im Süden des Plangebietes innerhalb der Öffentlichen Grünfläche.

Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, dass 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.

12. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M3 sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind für mindestens 50 vom Hundert der Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze die Arten nachfolgend genannten Arten zu verwenden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche

Fraxinus excelsior
Malus domestica
Pinus silvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis
Quercus petraea
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Esche
Kultur-Apfel
Gemeine Kiefer
Zitter-Pappel
Vogel-Kirsche
Pflaume
Kultur-Birne
Trauben-Eiche
Silber-Weide
Eberesche
Winter-Linde

als Sträucher und Bodendecker

Calluna vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Cytisus scoparius
Erica tetralix
Euonymus europaea
Genista tinctora
Hedera helix
Juniperus communis
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus caesius
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Vaccinium vitis-idea
Vaccinium myrtillus
Viburnum opulus

Besenheide
Blutroter Hartriegel
Gemeine Hasel
Zweigförmiger Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Besenginster
Glocken-Heide
Europ. Pfaffenhütchen
Färber-Ginster
Gemeiner Efeu
Gemeiner Wacholder
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Faulbaum
Schwarze Johannisbeere
Rote Johannisbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Kratzbeere
Wild-Brombeere
Echte Himbeere
Sal-Weide
Schwarzer Holunder
Preiselbeere
Heidelbeere
Gemeiner Schneeball

Gehölze für geschnittene Hecken

Acer campestre
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Rosa rubiginosa

Feld-Ahorn
Hainbuche
Eingriffeliger Weißdorn
Rot-Buche
Wein-Rose

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Die Begrünung der Baugrundstücke mit Gehölzen stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Die Flächen mit der Bezeichnung M3 sind als "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Sie liegen vorwiegend an den Rändern des Plangebietes sowie in einem Fall im Innenbereich eines Baublocks. Die textliche Festsetzung konkretisiert die Anforderungen an die Bepflanzung. Sie sollen dazu dienen, insbesondere an den Rändern des Plangebietes einen dorftypischen Übergang in die offenen Feldflur zu sichern. Die Liste der zu verwendenden Pflanzen ist aus orts- und landschaftstypischen Arten zusammengesetzt und unterstützt diese Zielstellung.

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.

13. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Die Begrünung der Baugrundstücke mit Gehölzen stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar. Obstgärten sind als ein dorftypisches Gestaltungselement anzusehen, dessen Sicherung auch aus städtebaulichen Gründen wünschenswert ist.

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.

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: Standke & Kandziora Landschaftsarchitekten: Grünordnungsplan Pflaumenweg Stand 14.11.1997.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Verminderung der Straßenbreiten entlang des Grabens von 10 m auf 8 m

Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Für den Abschnitt zwischen Bahnhofstraße und geplanter Grabenüberquerung wird die Darstellung des Grünordnungsplans übernommen, da die Straße hier zwischen Graben und Landwirtschaftsfläche verläuft und keine Grundstücke direkt an diesen Abschnitt angeschlossen sind.

Für den Abschnitt zwischen geplanter Grabenüberquerung der Südgrenze des Plangebietes wird die Darstellung des Grünordnungsplans nicht übernommen. Die Straßenverkehrsfläche muß hier zahlreiche Funktionen erfüllen:

- Flächen für den fließenden Verkehr in zwei Richtungen, Verbindung zu den südlich des Plangebietes liegenden Landwirtschaftsflächen und zur Frankfurter Straße,
- Erschließung der anliegenden Grundstücke,
- Raum für Ver- und Entsorgungsleitungen,
- Raum für Straßenbäume,
- 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 Gemeinde will auf die für das Ortsbild wichtige Bepflanzung mit großen Straßenbäumen nicht verzichten. Diese ist entlang einer schmaleren Straße jedoch kaum durchführbar. Ein unnötiger Flächenverbrauch soll ebenfalls vermieden werden. 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.

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Maßnahme Erhalt und Neupflanzung Kopfweiden:

Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Zeichnerische Festsetzung als Fläche mit Pflanzbindungen ..." mit der Bezeichnung M1 und textlicher Festsetzung

Zeichnerische Darstellung des Grünordnungsplans: Maßnahme Anpflanzung von Obstbäumen
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Übernahme in den Bebauungsplan als Fläche zum Anpflanzen ...“ mit der Bezeichnung M2 und textlicher Festsetzung

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A1 Versiegelungsverbot für öffentliche Straßen
Abweichende Übernahme in den Bebauungsplan: Teilweise Übernahme als textliche Festsetzung. Nicht übernommen wird das Versiegelungsverbot für Straßen und Platzflächen. Die technisch zuverlässige Ausführung und die Sicherheit des Straßenverkehrs dürfen nicht durch voreilige Festsetzungen in der städtebaulichen Planung gefährdet werden. Ob eine versiegelte oder eine wasserdurchlässige Decke gewählt wird, soll der Ausführungsplanung überlassen werden.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A3 Wandermöglichkeiten für Tiere
Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Es erfolgt keine Übernahme in den Bebauungsplan, da ein städtebaulicher Bezug nicht vorhanden ist und der Inhalt der Darstellung nicht konkret bestimmt ist.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: A4 25 % Straßenbegleitgrün im verkehrsberuhigten Bereich

Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden, da keine technischen Planungen vorliegen. Zu Berücksichtigen sind Verkehrsführung, Verkehrssicherheit, Gehwege, der Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum, Grundstückszufahrten, die technische Erschließung mit der Lage von Rohren und Kabeln sowie die bereits festgesetzten Flächenbedarfe für Baumpflanzungen. Diese Belange sind mit den Forderungen des GOP nicht vereinbar. Der sparsame Umgang mit dem Boden erfordert möglichst geringen Straßenbreiten. Die Festsetzung von gärtnerischen Flächen im Straßenraum würde eventuell den Flächenverbrauch erhöhen und eine Verbreiterung der Straßen erzwingen. Schon der Flächenbedarf durch die übernommenen Großbaumpflanzungen (Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Trauben-Eiche, Winter-Linde) in den nur 8 - 10 m breiten Straßen ist groß. Zu berücksichtigen ist auch der Flächenbedarf für die Ver- und Entsorgungsleitungen, die bestimmte Abstände von den Bäumen einhalten müssen und aus Kostengründen besser nicht unter der Fahrbahndecke verlegt werden sollen.

Textliche Darstellung des Grünordnungsplans: B11 Hecken an den Grundstücksgrenzen, Zäune:

Keine Übernahme in den Bebauungsplan: Die Festsetzung wird aus dem Grünordnungsplan nicht übernommen. Das Gebot, alle Einfriedungen mit Hecken zu bepflanzen, stellt insbesondere bei kleinen Grundstücken einen starken und nicht zumutbaren Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers dar. Während sich Pflanzgebote an den Rändern des Plangebietes mit der Verbesserung des Landschaftsbildes begründen lassen, kann dieses Argument auf die Grundstücksgrenzen im Inneren des Plangebietes nicht angewandt werden. Das Plangebiet ist relativ klein. Die Notwendigkeit zur Schaffung der linearen Strukturen als Lebensraum ist daher nicht zwingend notwendig. Heckenerhalt und Pflanzgebote an den Plangebietsrändern erfüllen diese Funktion bereits in einer für das Plangebiet ausreichenden Weise.

Heckenpflanzungen an allen Grundstücksseiten gehören auch nicht zu den dorf- oder landschaftstypischen Gestaltungselementen in der Siedlung, so dass diese Gründe als Grundlage für eine Festsetzung entfallen.

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 vers-

cherungsrechtlichen Gründen kann es notwendig sein, auch andere Zäune als Holz- oder Metallzäune ohne Mauersockel zu errichten. Aus diesen Gründen erfolgt keine Übernahme aus dem Grünordnungsplan.

Die übrigen Inhalte des Grünordnungsplans wurden in den Bebauungsplan übernommen.

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 werden in das Eigentum und die Baulast der Gemeinde übergehen. Für Bau, Pflege und Instandhaltung sind die notwendigen Mittel in den Gemeindehaushalt einzustellen.
- Die Durchführbarkeit von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nach Darstellungen des Grünordnungsplans ist zu prüfen, mit den Eigentümern zu klären und abschließend vertraglich zu sichern.

5. 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)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I 1996 S. 1626).

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 vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

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 Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) (GVBl. I. S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I Nr. 22 vom 15. Juli 1994), zuletzt geändert durch Artikel 6 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 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997)