

STADT EISENHÜTTENSTADT

BEBAUUNGSPLAN

" Kieskuppenweg"

(BEGRÜNDUNG)

Stand: Satzungsbeschluss (Neufassung – Anzeige der Satzung)

Inhaltsverzeichnis:

1. VORBEMERKUNG	3
1.1 ANLASS.....	3
1.2 ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	3
1.3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	3
1.4 VERFAHRENSSTAND	4
2. BESTANDSAUFNAHME	5
2.1 FLÄCHEN- UND GELÄNDENUTZUNG	5
2.2 VER- UND ENTSORGUNG	6
2.3 INFRASTRUKTUR	6
2.4 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
2.4.1 Naturhaushaltsfaktoren	7
2.4.2 Biotope	8
2.5 ALTLASTEN.....	8
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	9
3.1 VERBINDLICHE PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3.1.2 Flächennutzungsplan	9
3.2 INFORMELLE PLANUNGEN	10
3.2.1 Landschaftsrahmenplan	10
3.2.2 Landschaftsplan	11
3.2.3 Rahmenplan	11
4. PLANUNGS - UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	11
4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	11
4.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	12
4.2.1 Übergeordnete Straßenplanung	12
4.2.2 Innere Erschließung.....	12
4.3 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHES LEITBILD, ZIELVORSTELLUNG.....	12
4.4 IMMISSIONSSCHUTZ	12
5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....	13
5.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	13
5.1.1 Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung und Nutzung	13
5.1.2 Ausnahmen bei vorhandenen baulichen Anlagen	14
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.1.4 Stellung der baulichen Anlagen	16
5.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	16
5.1.6 Private Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	17
5.2 REGELUNGEN DER ZUORDNUNG DER MAßNAHMEN UND DER VERTEILUNG DER KOSTEN VON AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	20
5.3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	21
5.4 HINWEISE.....	21
5.5 ÄNDERUNG NACH DER 2. OFFENLAGE	21
5.6 ÄNDERUNGEN AUF GRUND VON MAßGABEN.....	21
6. FLÄCHENVERTEILUNG	21
6.1 GESAMTFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANES	21
6.2 BRUTTOBAULAND	21
7. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, AUSGLEICHSMÄßNAHMEN	21
8. VERFAHREN.....	21
9. ANHANG	21

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass

Im Jahre 1991 wurde von einigen Familien der Wunsch an die Stadt herangetragen, die hinteren Grundstücksteile der Privatgrundstücke in der Neuzeller Straße für eine Wohnbebauung zu nutzen. Da sich diese Flächen außerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage befinden, ist zwingend zur Schaffung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Das geplante Baugebiet schließt sich an das B - Plangebiet „Neuzeller Straße“ an und bildet gemeinsam mit diesem und der bereits weitestgehend realisierten Bebauung im Bereich der Gartenfließstraße einen neuen Wohnungsbaustandort in der Stadt Eisenhüttenstadt.

Mit dem B-Plan „Kieskuppenweg“ soll für die ca. 4,64 ha große Fläche die planungsrechtliche Voraussetzung für das Errichten von Wohngebäuden im rückwärtigen Teil von acht Grundstücken in der Neuzeller Straße, und die Begründung einer zweiten Baureihe auf den vorderen Grundstücksteilen der Grundstücke in der Neuzeller Straße und im Kieskuppenweg geschaffen werden.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Eisenhüttenstadt, nordöstlich am Fuße der Diehloer Berge und wird begrenzt

- im Nordosten durch die Neuzeller Straße,
- im Südosten durch das B - Plangebiet „Neuzeller Straße“,
- im Südwesten zunächst durch die Flächen des VEG „Gartenbau“ Eisenhüttenstadt i.L., danach durch den Tiefen Weg und die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstückes 375/8 und 375/5
- und im Nordwesten durch den Kieskuppenweg.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 300 m (Nord - Süd - Richtung) und eine Breite von ca. 160 m bzw. 130 m.

Der zur Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes ist mit 53 bis 55 m ü. NN relativ eben. Im Bereich der Ausgleichsfläche steigt das Gelände nach Südwesten hin auf ca. 59 m ü. NN geringfügig an.

Der Geltungsbereich enthält mit Stand vom 25.06.1999 die Flurstücke:

188/3 tlw. (Gehweg Neuzeller Straße), 187/6,
355/3 tlw. (Tiefer Weg),
376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 377 tlw. (Kieskuppenweg),
395/3 tlw. (Gehweg Neuzeller Straße), 396/3 (Sandfang Kieskuppenweg),
397/3 (Gehweg Neuzeller Straße), 398/4, 398/5 (Gehweg Neuzeller Straße),
398/6, 399/4 (Gehweg Neuzeller Straße), 399/5, 399/7, 399/9,
400/2, 401/2, 402/3, 402/4, 403/3, 403/4, 404/2, 405/4, 405/6, 405/7,
406/2, 407/2, 408 tlw. (Neuzeller Straße),
682, 683 tlw.,
703, 704,
1011 tlw. (Neuzeller Straße)
der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Grundstücksflächen für die Errichtung von Eigenheimen im Bereich der Neuzeller Straße und des Kieskuppenweges sowie die planungsrechtliche Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung auf den vorderen Grundstücksbereichen der Neuzeller Straße und des Kieskuppenweges.

Die Bereitstellung von Eigenheimstandorten ist von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eisenhüttenstadt und zur Begrenzung der Suburbanisierung sowie zur Stärkung des Stadtgefüges.

Dabei sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und gemäß § 1 BauGB die Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung, aber auch der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Vorhandene Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind besser auszunutzen und in städtebaulich sinnvoller Form weiter zu entwickeln.

Der Bebauungsplan "Kieskuppenweg" trägt dazu bei, eine anthropogen geprägte Fläche am Siedlungsrand der Stadt zu verdichten, ohne dabei in sehr erheblichem Maße in den Natur- und Landschaftsraum einzugreifen. Innerhalb des Plangebietes können 18 Eigenheime durch Entwicklung der hinteren Grundstücksteile und ca. 20 Eigenheime durch Lückenschließung und Begründung einer 2. Baureihe einschließlich der Umnutzung von bestehenden Nebenanlagen zu Wohnzwecken errichtet werden.

Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat neben der stadträumlichen, insbesondere eine ökologische, Funktion und dient als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile in der Neuzeller Straße verursacht werden.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

1.4 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25. Juni 1992 gefasst und im Amtsblatt 8/92 im August 1992 bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde nach Bekanntmachung durch Veröffentlichung in der Märkischen Oderzeitung vom 22. März 1993 bis 03. April 1993 durchgeführt. Während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde das Vorhaben intensiv erörtert. Die von den Bürgern vorgebrachten Hinweise wurden in der weiteren Planung teilweise berücksichtigt.

Der in Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der vorgezogenen Bürgerbeteiligung erarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss vom 13. September 1995 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19. Oktober 1995 bis 28. November 1995 durchgeführt. Von den von der Planung betroffenen Bürgern wurden erbliche Bedenken und umfangreiche Anregungen zur Planung vorgebracht. In Auswertung dieser Offenlage entschied der Bau- und Umweltausschuss, die Planung für einen Zeitraum von zwei Jahren ruhen zu lassen und danach mit einer überarbeiteten Planung eine erneute Beteiligung der Bürger durchzuführen.

Diese Beteiligung erfolgte in Form einer Betroffenenbeteiligung im Sommer 1998. Den 22 Grundstückseigentümern wurde dazu ein städtebauliches Konzept zur Bebauung des Geländes zugesandt und um Stellungnahme gebeten. 10 Eigentümer äußerten sich schriftlich, 5 weitere trugen ihre Anregungen mündlich vor.

Die Anregungen und Fragen betrafen folgende Themenkomplexe:

- Änderung einer privaten Grünfläche zu Gunsten einer Wohngebietsfläche auf 4 Grundstücken,
- Reduzierung bzw. Erweiterung der überbaubaren Flächen auf einem bzw. 5 Grundstücken
- Vergrößerung der im Hinterland geplanten Baugrundstücke von 400 m² auf über 500 m² durch Reduzierung der Anzahl der Baufelder
- Nutzbarkeit der Gärten beidseitig des Tiefen Weges und dessen zukünftige Erschließungsfunktion
- Realisierungsmöglichkeiten der 2. Baureihe
- Einsatz von Solaranlagen
- Erschließungskosten und Realisierungszeitraum der Planung.

In dem jetzt vorliegenden Konzept wurden alle die angesprochenen Änderungen soweit wie möglich berücksichtigt.

Auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes wurde der bereits bestätigte Grünordnungsplan überarbeitet und zur Stellungnahme an die zuständige Fachamt eingereicht. Dem GOP wurde durch Fristüberschreitung seitens des Fachamtes zugestimmt.

Der abgestimmte GOP wurde in den B-Planentwurf integriert und den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.09.1999 zur erneuten Stellungnahme übergeben. Die eingegangenen Hinweise wurden teilweise in den Entwurf eingearbeitet.

Der Entwurf wurde durch den Beschluss des Hauptausschusses der Stadtverordnetenversammlung vom 29.9.1999 für Offenlage gebilligt.

Die Offenlage wurde durch Aushang vom 7. Oktober bis 6. Dezember 1999 im amtlichen Bekanntmachungskasten öffentlich bekanntgemacht. Der B-Planentwurf lag in der Zeit vom 29. Oktober 1999 bis 3. Dezember 1999 öffentlich aus. Während der Offenlage wurde von zwei Bürgern Anregungen zur Planung vorgebracht.

Im Rahmen der Abwägung wurde den vorgebrachten Anregungen gefolgt und der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geändert. Dazu wurde am 01.12.1999 bis 16.12.1999 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer haben der Änderung nicht widersprochen.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 11.10.2000 wurde der Beschluss über die Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in Ihrer Sitzung am 24. Januar 2001 gefasst werden.

Danach wurde die Satzung bei der Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 19.03.2001 angezeigt. Mit Bescheid vom 18.04.2001 wurden Rechtsmängel geltendgemacht, die die Neufassung der Satzung auf Grund von Maßgaben notwendig macht.

Der Satzungsbeschluss zur Neufassung der Satzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 13. Juni 2001 gefasst. Danach wird die Satzung der Höheren Verwaltungsbehörde erneut zur Prüfung vorgelegt.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Flächen- und Geländennutzung

Die heutige Situation im Plangebiet wird geprägt durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige straßenbegleitende Bebauung entlang der Neuzeller Straße und des Kieskuppenweges, wobei sich das 2. Geschoss hauptsächlich im Dachgeschoss befindet.

Es handelt sich hierbei um freistehende Einzelhäuser mit überwiegend Satteldächern (zwei Ausnahmen in Form von je einem Zelt- und angekrüppelten Satteldach). Die Entfernung zwischen Wohngebäude und Erschließungsstraße (Neuzeller Straße/Kieskuppenweg) variiert von 1 bis 12 m.

Die Wohngebäude sind bis auf zwei Ausnahmen traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet.

Im Anschluss an die Wohngebäude sind Nebenanlagen in Form von Schuppen, Scheunen, Garagen, Waschküchen und sonstigen Gebäuden vorhanden, die einen städtebaulich ungeordneten Eindruck vermitteln.

Durch bestehende bauliche Anlagen wird ein ca. 50 m breiter Bereich straßenbegleitend zur Neuzeller Straße und zum Kieskuppenweg baulich genutzt.

Dieser Bereich ist planungsrechtlich als Innenbereich, also nach § 34 BauGB bebaubar, einzustufen. In einer dieser Nebenanlagen wurde die Nutzungsänderung zur Wohnnutzung auf Basis des BauGB-MaßnG zugelassen.

Die unbebauten Grundstücksflächen werden überwiegend als Obst- und Nutzgärten genutzt. Auf einigen Grundstücken befinden sich Gartenlauben, Gewächshäuser und weitere Garagen. Teilweise liegen Grundstücksflächen brach.

Im Plangebiet ist eine gewerbliche Nutzung in Form eines kleineren Fuhrunternehmens (Neuzeller Straße 16) ansässig.

Vom Kieskuppenweg werden über den unbefestigten Weg „Tiefer Weg“ Teile des Geländes der stillgelegten Gärtnerei in der Neuzeller Straße, zwei Eigentümergeärten und diverse sonstige Kleingärten sowie drei Garagen erschlossen. Für diese Nutzungen kann die Erschließung über den Tiefen Weg als gesichert angesehen werden.

Im westlichen Teil des Plangebietes befanden sich die Gebäudereste von Stahl-Plast-Gewächshäusern bzw. eine Unterstellhalle für gärtnerisches Gerät. Die beschriebenen baulichen Anlagen wurden während der Planaufstellung im Jahre 1995 abgerissen.

Abb.1 Abgrenzung Innen- und Außenbereich im Plangebiet

2.2 Ver- und Entsorgung

In nordöstlicher Richtung, fast parallel zur Neuzeller Straße, verläuft eine Trinkwasserleitung (DN 500), die sich in Rechtsträgerschaft des Trink- und Abwasserzweckverbandes befindet. Des Weiteren sind Ver- und Entsorgungsanlagen im Straßenraum der Neuzeller Straße und des Kieskuppenweges sowie eine DN 200 Regenwasserleitung im Tiefen Weg zu finden. Zusätzlich ist im Kieskuppenweg ein Sandfang vorhanden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die derzeitige und zukünftige Auslastung des Schmutzwassersammlers DN 200 zu untersuchen, wenn notwendig, sind Dimensionsveränderungen vorzusehen.

Das Brandenburgische Straßenbauamt beabsichtigt den grundhaften Ausbau der Landstraße L 43 (Neuzeller Straße). Ein Baubeginn ist gegenwärtig im Jahre 2000 geplant.

2.3 Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das ÖPNV-Netz angebunden. Im Bereich der Neuzeller Straße befindet sich eine Haltestelle des Eisenhüttenstädter Personennahverkehrs.

Im Umgebungsbereich befinden sich Läden, die zur Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet dienen können.

Des Weiteren sind in der Nähe Kindertagesstätten vorhanden, die zur Betreuung der neu in das Gebiet ziehenden Kinder kapazitätsmäßig in der Lage sind.

Das Plangebiet liegt im Schulbezirk 3 (Grundschule Schönfließ). Die Neuerrichtung von Wohngebäuden trägt zur Stärkung dieser Grundschule bei.

2.4 Zustand von Natur und Landschaft

2.4.1 Naturhaushaltsfaktoren

Boden

Die Oberflächenform der Landschaft, in die die Stadt Eisenhüttenstadt eingebettet ist, wurde saaleiszeitlich angelegt und nur in geringem Grade durch die Weichselkaltzeit überprägt. Die Stadt selbst liegt auf der flachen, bis fünf Kilometer breiten Talsandterrasse des Warschau-Berliner Urstromtales (45 m ü. NN), im Westen durch die Diehloer Berge (126 m ü. NN) und die Hochgebiete des Fünfeichener End- und Stauchmoränenkomplexes (bis 162 m ü. NN) begrenzt und nach Osten zur Oderniederung abfallend.

Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar am Fuße der Diehloer Berge im Übergangsbereich der Talsandterrasse in die Moränenlandschaft.

Bei den vorgefundenen Böden handelt es sich ausschließlich um anlehmige Sandböden, die teilweise einer intensiven gärtnerischen Nutzung unterlagen.

Wasser

Im Plangebiet selbst kommen keine offenen, zeitweilig oder ständig wasserführenden Gräben, Sölle oder ähnliche Gewässer vor.

Im unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet entspringt das Gartenfließ, das einige künstlich angelegte Fischteiche speist.

Das Grundwasser steht im gesamten Plangebiet mehr als 5 m (15 bis 20 m) unter der Oberfläche, allerdings ist im an die Feuchtwiese des Landschaftsschutzgebietes angrenzenden Bereich oberflächen-nahes Schichtwasser anzutreffen.

Der Oder-Spree-Kanal ist etwa 1,5 km, die Oder als Hauptvorfluter etwa 4 km entfernt.

Luft

Der Standort von Stahlwerk und Wohnstadt des heutigen Eisenhüttenstadt wurde 1950 festgelegt, wobei neben der strategischen Lage (Nähe zu den polnischen und damals sowjetischen Rohstoffaufkommen) insbesondere die guten lufthygienischen Bedingungen eine wesentliche Rolle spielten.

Ausschlaggebend dafür ist die ständige Luftzirkulation zwischen den Kaltluftseen der Oderniederung und dem Waldmassiv der Diehloer Berge bei Hauptwindrichtung West-Südwest. Infolge dieser Umstände kommen die Emissionen des nordöstlich gelegenen Stahlwerkes kaum zum Tragen.

Das Plangebiet am Fuße der Diehloer Berge liegt somit genau in einem Bereich, der für die Frischluftversorgung des Stadtgebietes von größter Bedeutung ist.

Die stark befahrene Hauptverkehrsstraße B 112 führt etwa 700 m am Plangebiet vorbei, die Neuzeller Straße (Tempo 30) und die Diehloer Straße spielen beim Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet untergeordnete Rollen.

Klima

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich des ostdeutschen Binnenklimas (Übergangsklima mit beginnenden Elementen eines Binnenklimas).

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt hier bei 8,40 C, die Monatstemperaturen liegen im Juni um 18,30 C, im Januar bei -10 C. Damit gehört es zu den wärmeren Gebieten des mitteldeutschen Raumes.

Die Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 496 mm pro Jahr, damit gehört Eisenhüttenstadt zu den regenärmsten Gebieten der früheren DDR.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich an einer südöstlich abfallenden Hanglage, daraus ergeben sich besonders günstige Licht- und Temperaturverhältnisse, die den Anbau von Steinobst (insbesondere auch von Pfirsichen) durch den Gartenbaubetrieb ermöglichen. Bis zum vorigen Jahrhundert waren die Diehloer Berge Weinbaugesbiet.

2.4.2 Biotope

Grundlage für die Erfassung der vorgefundenen Biotope ist die „Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Kartiereinheiten“; (Liste A, Kartierung der ökologisch wertvollen Biotope; mittelmaßstäbliche, flächendeckende Biotopkartierung; Stand: 28.09.1992, vorläufige Ausgabe).

Alle im Plangebiet vorkommenden Biotope sind durch menschliche Tätigkeit beeinflusst, es umfasst hauptsächlich in den 50-er bis 60-er Jahren errichtete Einfamilienhausgrundstücke mit einer Grundstücksgröße von 1500 m² bis 3000 m². Die nicht bebauten Flächen dieser Grundstücke werden als Obst-, Gemüse oder sonstige Nutzgärten genutzt. Das Plangebiet wird durch einen nicht befestigten Weg mit Böschung durchquert. Eine Teilfläche des Plangebietes war bis 1995 mit Gewächshäusern bebaut. Hier hat sich in den Zwischenjahren eine nährstoffreiche Staudenflur angesiedelt. Die Fläche wurde als brachliegende gärtnerische Nutzfläche (Ackerbrache) im Grünordnungsplan charakterisiert. Die anderen im Plangebiet befindlichen gärtnerisch genutzten Flächen, welche ehemals mit Gewächshäusern, Lagerhallen und sonstigen Anlagen bebaut waren, wurden auf Grund der intensiveren Nutzung als landwirtschaftliche Betriebsstandorte eingestuft. Dieser Betriebsstandort erstreckt sich in westlicher Richtung bis ins LSG „Diehloer Berge“. Die oberirdischen baulichen Anlagen dieses Betriebsstandortes wurden bereits weitestgehend abgerissen.

Die Flächenverteilung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen lässt sich der nachfolgenden Übersicht entnehmen:

Nr.	Biotoptyp	Flächenanteil in %	
	Gesamtgröße des Plangebietes	4,64 ha	
davon			
12128	Landwirtschaftliche Betriebsstandorte	0,38 ha	8,2%
12123	Einzel- und Reihenhausbebauung, davon gewerblich genutzte Fläche	1,91 ha	41,2 %
	Feldweg (Tiefer Weg)	0,08 ha	
		0,11 ha	
09140	Gärtnerische Nutzfläche (Brache)	0,22 ha	4,7 %
10111	Nutzgärten	2,13 ha	45,9 %

2.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Abb.2 Biotoptypenkartierung innerhalb des Plangebietes

3. Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

3.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die angezeigte Planung wurde durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung im Schreiben vom 08.03.1993 befürwortet, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

nicht widerspricht. Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Stadt Eisenhüttenstadt in eine verbindliche Bauleitplanung wird vom Ministerium befürwortet.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Die aktuelle Planungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan 1998, welcher nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. April 1999 wirksam wurde. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung dargestellt. Der Bereich der geplanten Ausgleichsfläche ist als Vorrangfläche Naturschutz dargestellt.

Abweichend zur Darstellung Wohnbaufläche werden zwei Teilflächen des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von 0,25 ha als Sondergebiet Wochenendhausgebiet festgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde geregelt, dass Gebiete und Flächen bis 1 ha Größe, abweichend von den dargestellten Flächen, entwickelt werden können, wenn ihre Funktion, städtebauliche Wertigkeit und der Immissionsschutz nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist im vorliegenden Fall eingehalten.

Der B-Plan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb.3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

3.2 Informelle Planungen

3.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) „Oder-Neiße“ wurde in den Jahren 1993 bis 1996 erarbeitet. Im Jahre 1998 erfolgte eine Fortschreibung dieses Planes. Mit der Genehmigung durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung im Jahre 1999 wurde der fortgeschriebene Plan als Fachplan für Naturschutz und Raumordnung auf kreislicher Ebene anerkannt.

Im LRP wurden das Plangebiet zum Planungsraum „städtisch geprägte Räume“ zugeordnet und grenzt unmittelbar an den Raum „Diehloer Berge“. Da sich das Plangebiet in direkter Nachbarschaft

zu einem höherwertigen Planungsraum befindet, wird auf die Aussagen der LRP für diesen Bereich eingegangen:

Hohe Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften haben die Trockenhänge bei Lawitz und Diehlo. Ebenfalls hoch zu bewerten sind die naturnahen Waldbereiche und Fließgewässerabschnitte im Bereich der Diehloer Berge sowie die eingelagerten Zwischenmoore. Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft ist gering bis mittel.

Als Entwicklungsleitlinien werden formuliert:

- Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das die unterschiedlichen Orte der Stadt miteinander verknüpft
- Siedlungsentwicklung mit dem Schwerpunkt auf Innenentwicklung
- Eingriffsvermeidung
- Entwicklung von stadtnahen Erholungsräumen mit einer mittleren bis hohen Erlebnisfähigkeit
- Anbindung der Entwicklungsräume an das ÖPNV-Netz der Stadt

3.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wird für den Planbereich unter dem Aspekt der Bebauung eine mittlere Empfindlichkeit und eine bedingte Kompensierbarkeit innerhalb des Plangebietes festgestellt. Besondere Berücksichtigung haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich der angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes zu finden.

Hierzu gilt es, einen hohen Anteil an einheimischen Gehölzen in Form einer unterschiedlich dichten Bepflanzung mit Berücksichtigung von Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum zu erreichen.

Die vorhandenen Kaltluftabflussbahnen aus den Diehloer Bergen sollten berücksichtigt bzw. freigehalten werden. Des Weiteren ist die gärtnerische Nutzung der privaten Grünflächen und nicht bebauten Baugrundstücksteile zur Sicherung der Verbundwirkung mit den angrenzenden Gartenbereichen und zur Gestaltung eines typischen Ortsrandes fortzuführen.

3.2.3 Rahmenplan

In einem Rahmenplan wurden drei Varianten der Bebauung der Einfamilien- und Doppelhäuser erarbeitet. Die Varianten A und B waren Grundlage für die vorgezogene Bürgerbeteiligung. Aus einer Variante wurde dann der B-Plan für die 1. Offenlage erarbeitet.

In Auswertung der Offenlage wurde ein weiteres städtebauliches Konzept erarbeitet, welches im Wesentlichen die Bedenken der Anwohner berücksichtigte. Auf Grundlage der Betroffenenbeteiligung wurde dieses Konzept erneut überarbeitet.

4. Planungs - und Erschließungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Idee des städtebaulichen Entwurfes liegt in der Spezifika des Standortes mit mehreren Schwerpunkten,

- Randlage zur Stadt mit einem Übergang in eine vorhandene Einfamilienhausbebauung und in ein Landschaftsschutzgebiet,
- straßenbegleitende Bebauung im Bereich Diehloer Straße und Neuzeller Straße, mit einem Akzent in der Gartenfließstraße,
- eine offene Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet Rosenhügel,
- die Topographie des Geländes,
- die Himmelsrichtung,
- die Primärleitung für Trinkwasser zur Versorgung von Eisenhüttenstadt als Baulast,
- unterschiedliche Eigentumsverhältnisse
- Ergebnis der 1. Offenlage und der Betroffenenbeteiligung

Mit diesen Schwerpunkten wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt. In diesem Konzept wurde versucht, durch eine stringente Anordnung der Hauptbaukörper im Reinen Wohngebiet und durch die Festlegung verbindender Elemente wie z. B. max. Gebäudetiefe 10 m, Beschränkung der möglichen Dachneigung auf 38° bis 42° und Festlegung einer max. Drempelhöhe von 0,50 m sowie einer einheitlichen Firstrichtung eine gewisse Ruhe in die sicher unterschiedlichen Gebäudeformen der Einfamilienhäuser zu bringen, ohne die Bauwilligen in einem in diesem Bereich in einem nicht erforderlichen Maße durch Regelungen der Dachformen, Dachfarbe und Dachüberstände zu beschränken.

Die Bebauung wurde innerhalb des Plangebietes so angeordnet, dass zwischen den Hauptbaukörpern im B-Plan Bereich „Neuzeller Straße“ und denen im Plangebiet ein Abstand von 10 m im Bereich der Neuzeller Straße und von 11 m im Übergangsbereich zur offenen Landschaft besteht. Dies dient der optischen Trennung der Plangebiete untereinander. Gleichzeitig hat dieser Bereich, ähnlich wie der Bereich der Planstraße, als Kaltluftabflussbahn eine kleinklimatische Bedeutung.

4.2 Verkehrserschließung

4.2.1 Übergeordnete Straßenplanung

Im Plangebiet wird die äußere Erschließung durch die Neuzeller Straße (Landesstraße) und den Kieskuppenweg (Kommunale Straße) gebildet.

Das Brandenburgische Straßenbauamt als Träger der Landesstraße plant derzeit den grundhaften Ausbau der vorhandenen Landesstraße L 43 (Neuzeller Straße).

Ein Baubeginn ist für das Jahr 2000 vorgesehen.

4.2.2 Innere Erschließung

Durch die Neuerschließung des Baugebietes wird zwischen den Wohngebäuden Neuzeller Straße 12 und Neuzeller Straße 14 der Anbindepunkt für die neue Planstraße vorgesehen, welche in einen Platz mündet. Von diesem Platz aus soll eine Anliegerwohnstraße die im rückwärtigen Teil des Plangebietes vorgesehenen 14 der neuen Einfamilienhausgrundstücke erschließen. Des Weiteren soll ein 3 m breiter Wohnweg vier weitere Grundstücke erschließen.

Die Verkehrsflächen im Wohngebiet sind so konzipiert, dass sie entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs hauptsächlich den Anliegern dienen. Eine Anbindung der Planstraße an die Privatstraße Am Rosenhügel ist nicht vorgesehen. Wegen der topographischen Gegebenheiten und der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse wäre eine Anbindung auch nur mit erhöhtem Aufwand realisierbar. Gleichzeitig lassen sich so die Verkehrsströme wirksam trennen. Eine Überlastung eines Anbindepunktes an die Neuzeller Straße wird auf diese Weise wirksam verhindert.

Der das Plangebiet durchquerende Tiefe Weg hat ausschließlich Erschließungsfunktion für die bestehenden Gärten bzw. die geplanten Sondergebiete Wochenenderholung. Ein Ausbau dieses Weges ist somit nicht notwendig.

In Verlängerung der Planstraße wird zur Anbindung des neuen Baugebietes an die offene Landschaft ein Gehweg vorgesehen, welcher am westlichen Rand des Plangebietes an den Tiefen Weg anbindet.

4.3 Landschaftspflegerisches Leitbild, Zielvorstellung

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielstellungen, um die geplante Bebauung in die bestehenden Landschaftsstrukturen einzufügen:

- Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen (Streuobstwiese, Edelebereschenspflanzung),
- Herstellung von Vernetzungsbeziehungen zum LSG „Diehloer Berge“
- Sorgfältige Einfügung baulicher Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation und Schaffung von breiten Grünzonen,
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsflächen (z.B. Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge),

- Landschaftsplanerische Entwicklung der ökologischen Potentiale im Landschaftsschutzgebiet bei gleichzeitiger Sicherung und Erhöhung des Erholungswertes der Kulturlandschaft.
-

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraße L 43 mit der Funktion einer Hauptsammelstraße.

Bei dieser Straße handelt es sich um eine Straße, welche mit Kupferschlackesteinen belegt ist. Sie weist einen sehr schlechten Zustand auf. Auf Grund dieser Tatsachen ist die Straße für LKW außer Anlieger gesperrt. Des Weiteren ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert.

Im Rahmen überschlägiger Untersuchungen zum Verkehrslärm wurde für den derzeitigen Zustand festgestellt, dass entlang der Neuzeller Straße in Höhe der vorhandenen Wohngebäude ein Beurteilungspegel in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) von über 54,5 dB(A) anzutreffen ist. Eine unabhängig davon erstellte Verkehrslärmprognose des Brandenburgischen Straßenbauamtes ergab einen Pegel von 52,8 dB(A). Damit liegt die Verkehrslärmbelastung im Bestand über den Grenzwerten der 16. BImSchV, welche für den Neubau von Straßen, z.B. in Reihen und Allgemeinen Wohngebieten gelten.

Die Lärmsanierungswerte, wie sie für innerörtliche Bundesstraßen bereits gesetzlich geregelt sind, werden aber nicht erreicht (60 dB(A) nachts).

Nach Auskunft des Baulastträgers, dem Brandenburgischem Straßenbauamt, soll die Neuzeller Straße im Jahr 2000 grundhaft ausgebaut werden. Dieser Ausbau ist mit einem Belagswechsel von Kupferschlackesteinen zu Asphalt verbunden. Eine entsprechende Beteiligung der Stadt im Genehmigungsverfahren fand im Dezember 1999 statt. Weitere Abstimmungen wurden im der 1. Jahreshälfte 2000 durchgeführt. Der Baubeginn ist für Ende 2000 vorgesehen.

Die Änderung des Belages im Zuge des grundhaften Ausbaus der Straße wird entsprechend der Berechnungsgrundsätze für Schallimmissionen zu einer Verringerung der Verkehrslärmimmissionen von 3 bis 6 dB(A) (Tabelle B der Verkehrslärmschutzverordnung) führen. Beschränkungen hinsichtlich der Geschwindigkeit und des Fahrverbotes für LKW werden nach dem Ausbau der Straße nicht mehr bestehen. Die Vergrößerung der Anzahl der Zufahrten in der Neuzeller Straße wird aber dazu beitragen, dass die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten in der Neuzeller Straße niedriger sind, als bei Straßen ohne Zufahrten und Anbindungen. Des Weiteren wird auf Grund der Enge der Straße der LKW-Anteil unterhalb des üblichen Anteiles für Landesstraßen liegen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV im Wesentlichen eingehalten werden.

Mit der geplanten Bebauung des Hinterlandes der Neuzeller Straße und des Kieskuppenweges wird der Abstand zwischen der Wohnbebauung und der Neuzeller Straße nicht verringert. Vielmehr wird durch die Anordnung der überbaubaren Flächen entlang der Neuzeller Straße ein Mindestabstand von Fahrbahn zum Gebäude von 8 m gegenüber jetzt 4 m festgesetzt. Eine Neubebauung entlang der Neuzeller Straße wird im Rahmen des B - Planes nicht vorgesehen, vielmehr geht es in der Planung um die Sicherung des Bestandes.

Im Bereich des Reinen und in der 2. Baureihe des Allgemeinen Wohngebietes, also im Bereich der neu geplanten Wohngebäude, kann davon ausgegangen werden, dass die auch die Orientierungswerte für Schallimmissionen in Allgemeinen und Reinen Wohngebieten (Orientierungswerte der DIN 18005) auf Grund der Entfernung der Baukörper zur Straße (43 bzw. 83 m) und der Pegelminderung durch die vorhandene Bebauung entlang der Neuzeller Straße ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bereich der vorhandenen Wohngebäude derzeit überschritten. Dieser Zustand wird sich geringfügig durch den grundhaften Ausbau der Straße verbessern. Da es sich hierbei um eine Überplanung einer Bestandssituation handelt, wird davon ausgegangen, dass diese Überschreitung der Orientierungswerte (wünschenswerte Zielwerte) hinzunehmen ist. Durch den vorgesehenen Straßenausbau kann dem Verbesserungsgebot Rechnung getragen werden. Neben den Auswirkungen auf die Lärmimmissionen wird der Ausbau auch Einfluss auf die von der Straße ausgehenden Erschütterungen haben und auch hier zu Verbesserungen führen. Aus diesem Grund wird die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster bzw. Festsetzung bestimmter Grundrisse) für in der 1. Baureihe entlang der Neuzeller Straße vorhandenen Wohngebäude bzw. bei Abriss neu zu errichtenden Wohngebäude als nicht notwendig erachtet, da es sich bei den B-Plan in diesem Teilbereich um die Überplanung einer Bestandssituation handelt und durch die im Jahre 2000 durchzuführenden Baumaßnahmen an der Neuzeller Straße eine Verkehrslärminderung eintreten wird.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung und Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die im Plangebiet überwiegend vorhandene Wohnbebauung an der Neuzeller Straße und am Kieskuppenweg wird durch die Baugebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich gesichert. Die gewählte Baugebietsfestsetzung nimmt auf die vorhandenen Hauptnutzungen im Plangebiet und im Umgebungsbereich Bezug und gestattet eine maximale Entwicklung auf diesen Flächen.

Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dabei sind zulässig in allererster Linie Wohngebäude und zusätzlich kleinere Läden zur Versorgung des Gebietes, Cafés, Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen kleineren Maßstabes. Es wird garantiert werden, dass nur dem Wohncharakter des Gebietes entsprechende Einrichtungen entstehen - welche eine städtische Lebendigkeit garantieren, jedoch die primäre Wohnfunktion nicht stören.

Reines Wohngebiet (WR)

Auf den hinteren Grundstücksbereichen der Neuzeller Straße werden im Rahmen der Baugebietsfestsetzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 18 Eigenheimen geschaffen. Mit der Festsetzung als Reines Wohngebiet wird sichergestellt, dass in diesem Bereich ausschließlich Wohngebäude errichtet werden. An Reine Wohngebiete werden besondere Anforderungen hinsichtlich der Wohnruhe gestellt.

Durch die Lage des Wohngebietes, angrenzend an das Reine Wohngebiet im Bereich des B-Planes Neuzeller Straße und die Sammelausgleichfläche bzw. den offenen Landschaftsraum, in dem sich in ca. 50 m Entfernung zum Wohngebiet das LSG „Diehloer Berge“ befindet, und angrenzend an das Sondergebiet Wochenenderholung werden die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Reinen Wohngebietes geschaffen.

Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der Wohnruhe wurde zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Reinen Wohngebiet eine ca. 10 m breite Grünfläche angeordnet.

Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SO Woch)

Die im Plangebiet vorhandenen Gartenflächen außerhalb von vorhandenen oder geplanten Wohnbaugebieten werden als Sondergebiet Wochenenderholung festgesetzt. Damit wird weitestgehend den derzeit ausgeübten Nutzungen auf diesen Flächen entsprochen.

Das Wochenendhausgebiet soll dem zeitlich begrenzten Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit dienen. Ein dauerhaftes Wohnen in diesen Gebieten wird ausgeschlossen, so dass zwingend eine Hauptwohnung an anderer Stelle vorhanden sein muss.

Um dies sicherzustellen, wird die Art der baulichen Nutzung auf eingeschossige Wochenendhäuser mit einer geringen Grundfläche beschränkt. Des Weiteren wird die Erschließung dieser Nutzung angepasst.

Mit der Baugebietsstaffelung in Allgemeines Wohngebiet entlang der Neuzeller Straße und dem Kieskuppenweg sowie den Reinen Wohngebieten und dem Sondergebiet Wochenendhausgebiet im Hinterland kann den besonderen Bedingungen am Stadtrand und im Übergangsbereich zur offenen Landschaft Rechnung getragen werden.

5.1.2 Ausnahmen bei vorhandenen baulichen Anlagen

Abweichend zu den Beschränkungen in den Baugebietsfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet (Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) wird für das Grundstück Neuzeller Straße 16 (Flur 3; Flurstücke 406/2 und 405/2) auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass

ausnahmsweise die Erweiterung bzw. Änderung von zwei Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 t für die Nutzung durch das ansässige Fuhrunternehmen zulässig sind.

Mit der Festsetzung soll die Möglichkeit des Erhalts des Standortes des Fuhrbetriebes als Familienbetrieb gewährleistet werden.

Bei der abweichenden Nutzung bleibt die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt, da auf Grund der Lage des Grundstückes an der Landesstraße bereits von einer gewissen Grundbelastung ausgegangen werden muss. Bei der als Fremdkörper festgesetzten baulichen Anlage handelt es sich um eine tatsächlich vorhandene Anlage innerhalb eines bebauten Gebietes mit einer gegenüber dem Baugebiet untergeordneten Flächenausdehnung. Mit der Überplanung der Anlage als Allgemeines Wohngebiet wird die Anlage unzulässig, da Speditionsunternehmen auf Grund der Immissionsituation nur in Gewerbegebieten zulässig sind. Das Fuhrunternehmen Jänisch ist seit 1957 am Standort beheimatet. Es ist zum gleichen Zeitpunkt errichtet worden, wie die meisten Wohnhäuser östlich und westlich der Neuzeller Straße. Die Nutzung Fuhrunternehmen beeinträchtigt die Wohnqualität auf den Nachbargrundstücken nicht in einem im Allgemeinen Wohngebiet unvertretbaren Maße, da es sich bei dem Fuhrunternehmen um ein atypisches Unternehmen mit lediglich zwei LKW's handelt. Die Betriebszeiten sind auf werktags von 6.00 bis 22.00 Uhr festgelegt. Die Nacharbeit ist somit ausgeschlossen. Es erfolgt auf dem Grundstück kein für Speditionen typischer Warenumschlag. Somit sind keine Gabelstapler und Ladeplattformen im Einsatz. Es muss lediglich von An – und Abfahrten ausgegangen werden. Neben der zwei vorhandenen Stellplätze befindet sich auf dem Grundstück noch ein kleines Werkstattgebäude, welches nicht als Fremdkörper innerhalb des Baugebiet gesichert wird. Auf Grund der Kompliziertheit der LKW können Reparaturen an den Fahrzeugen nur von Fachfirmen ausgeführt werden müssen. Die Nichteinbeziehung des Werkstattgebäudes als Fremdkörper gem. § 1 Abs.10 BauNVO führt somit nicht zur Gefährdung der Existenz des Fuhrunternehmens. Die vorhandenen Werkstatt genießt dabei lediglich Bestandsschutz.

Eine Entwicklung des Betriebes über das festgesetzte Maß hinaus ist wegen der beengten Platzverhältnisse auf dem Grundstück schon derzeit nicht möglich.

Erweiterungen und Änderungen der Stellplätze sind nur zulässig, wenn sich daraus eine Verbesserung der Bestandssituation ergibt. So besteht mit der Festsetzung die Möglichkeit den Standort und die Größe der Stellplätze so zu Veränderung, dass Verbesserungen bei der Erreichbarkeit gegenüber dem jetzigen Zustand erreicht werden können, wodurch das Rangieren auf dem Grundstück wesentlich minimiert werden kann.

Bei Aufgabe der abweichend festgesetzten Nutzung sind nur noch die nach BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 geplante Maß der baulichen Nutzung (Baugrenzen mit einer Tiefe von 42 m - 59 m , Grundflächenzahl von 0,4; Geschossflächenzahl von 0,6) und die festgesetzte ein- bis zweigeschossige (das zweite Geschoss ist dabei nur im Dach zulässig) Einzel- und Doppelhausbebauung sichern die Entwicklung des Gebietes aus der derzeitigen Situation.

Teilweise sind Ergänzungen des Baubestandes in Form von Lückenschließungen möglich. Des Weiteren weisen die Baufelder entlang der Neuzeller Straße und des Kieskuppenweges eine Tiefe auf, die es gestattet, eine zweite Baureihe mit Hauptanlagen (Wohngebäude) zu begründen. Diese zweite Hauptanlage kann einerseits durch einen Neubau eines Wohnhauses, andererseits durch die Umnutzung einer bestehenden Nebenanlage zu Wohnzwecken bewirkt werden.

Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Baufelder sind alle für die Nutzung des Grundstückes notwendigen baulichen Anlagen zu errichten. Dies schließt Garagen, Stellplätze , Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden wie Terrassen, Wintergärten, Treppen und Kamine ein.

Die Baufelder in den Reinen Wohngebieten mit einer Tiefe von 10 m sowie das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,3, Geschossflächenzahl 0,3), die überbaubaren Grundstücksflächen und die eingeschossige Bauweise in Form von Einzelhäusern gewährleisten eine aufgelockerte Bebauung im Übergangsbereich zur zukünftig offenen Landschaft.

Gleichzeitig wird mit dieser städtebaulichen Lösung der besonderen Struktur der Grundstücke (relativ lange, schmale Grundstücke) Rechnung getragen.

Ergänzt wird die überbaubare Fläche durch weitere Flächen, die mit Garagen oder Stellplätzen bebaut werden können. So kann die nordöstliche Baugrenze um 4 m zum Bau einer Garage oder eines begrünten Stellplatzes überschritten werden. Ein Stellplatz pro Baugrundstück kann in allen Reinen Wohngebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Durch die in Festsetzungen geregelten Zulässigkeiten von Garagenstandorten und Stellplätzen soll vermieden werden, dass diese ungeordnet auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Ziel ist die Erhaltung der räumlichen Wirkung des im städtebaulichen Entwurfes konzipierten Straßenraumes und der baulichen Anordnung der Baukörper in faktischen Baufluchten.

Um einer störenden Häufung von Nebenanlagen im Reinen Wohngebiet entgegenwirken zu können, wird im Rahmen der textlichen Festsetzungen ihre Anzahl und Größe je Baugrundstück eingeschränkt.

Um die bestehende Bebauungsstruktur auch nach der erfolgten Verdichtung bzw. Lückenschließung weitestgehend zu erhalten, wird zusätzlich festgesetzt, dass die Grundflächenzahlen durch Nebenanlagen und Zuwegungen nur bis zu 30% überschritten werden können. Mit diesen Maßgaben kann sichergestellt werden, dass auch in den stark verdichteten Bereichen nur maximal die Hälfte des Baugrundstückes baulich genutzt und so auch weiterhin ein aufgelockertes Siedlungsbild am Ortsrand erzielt wird.

Diesem Ziel und dem Ziel der Verhinderung einer Dauerwohnnutzung dient auch die Beschränkung der Größe der baulichen Anlagen im Sondergebiet Wochenendhausgebiet, wobei in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße unterschiedlich große Wochenendhäuser zugelassen werden sollen. Die festgesetzten maximalen Grundflächen der Wochenendhäuser liegen generell über denen der Dauerkleingartenanlagen, aber unterhalb der für Ferienhausgebiete angenommen Grundflächen.

5.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Im Bereich der Neuzeller Straße und des Kieskuppenweges sind die vorhandenen Hauptanlagen fast ausschließlich traufständig angeordnet. Dieses Ordnungsprinzip soll beibehalten werden. Die im Reinen Wohngebiet neu zu errichtenden Wohnhäuser werden traufständig zur Neuzeller Straße angeordnet. Die so entstehenden Baureihen am Fuß der Diehloer Berge passen sich harmonisch in die Landschaft ein und schaffen einen ortstypischen Siedlungsrand.

Die festgesetzte Firstrichtung (parallel zur vorderen Baugrenze bezogen auf die Erschließungsstraße) gilt nur für die Hauptfirstrichtung.

Abweichungen bei der Gebäudestellung sind bei der Umnutzung von bestehenden Nebenanlagen zu Wohnzwecken zulässig. Hier kann abweichend der First auch senkrecht zur vorderen Baugrenze bezogen auf die Erschließungsstraße angeordnet werden. Bei den Nebenanlagen und Garagen sowie bei Nebenfirsen der Hauptgebäudes (z.B. bei Dachausbauten, Vor- und Anbauten) findet die Regelung zur Hauptfirstrichtung keine Anwendung.

5.1.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Das Plangebiet wird neben den vorhandenen Straßen (Neuzeller Straße und Kieskuppenweg) über eine neu zu errichtende Planstraße erschlossen. Diese 6,0 m breite Erschließungsstraße - Verkehrsfläche Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich - wird zwischen den Wohngrundstücken Neuzeller Straße 12 und 14 an die Neuzeller Straße angebunden. Sie mündet im rückwärtigen Bereich der Neuzeller Straße in einen platzartig ausgebildeten Wendehammer. Von diesem Platz aus wird eine nach Süden führende 5,5 m breite Anliegererschließungsstraße, welche mit einem kleineren Wendehammer endet und 14 der geplanten Einfamilienhäuser erschließt, ein nach Norden führender 3,0 m breiter Wohnweg erschließt die verbleibenden 4 Einfamilienhausgrundstücke.

Entlang der 6,0 m breiten Erschließungsstraße (Planstraße) sind mindestens sieben Linden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen.. Die ca. 6 m² große Baumscheibe soll mit ca. 40 cm hohen Potentillen bepflanzt werden. Mit dieser Maßnahme soll eine alleeartige Begrünung des Straßenraumes erreicht werden, was zwingend eine einheitliche Pflanzenart und Pflanzqualität der Bäume und Sträucher erfordert.

Ergänzt wird die Baumpflanzung durch den Erhalt von vier hochstämmigen Obstbäumen entlang des geplanten Gehweges.

Die Erschließung der 2. Baureihe in den Allgemeinen Wohngebieten erfolgt über die Neuzeller Straße bzw. den Kieskuppenweg und den mit der ersten Hauptanlage bebaute Grundstücksteil.

Die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung für diese Zufahrten müssen dabei beachtet werden.

Die Bauordnung lässt mehrere Varianten zur rechtlichen Sicherung der Zufahrten zu. Dies sind im Einzelnen:

- Bildung eines selbstständigen Zufahrtsgrundstückes (dieses könnte im Rahmen einer gebündelten Erschließung von zwei Eigentümern genutzt werden)
- Teilung des 2. Baugrundstückes in der Form, dass das Grundstück mit einer Breite von 4 m an die jeweilige öffentliche Verkehrsfläche angrenzt,
- Eintragung eines Wegerechtes auf dem vorderen Grundstücksteil.

Gegebenenfalls ist der Abriss noch vorhandener Nebenanlagen notwendig.

Das Plangebiet wird zusätzlich durch den Tiefen Weg durchquert.

Dieser Weg hat keine Erschließungsfunktion für bestehende und geplante Wohngebiete, sondern dient ausschließlich der wegemäßigen Erschließung von landwirtschaftlichen bzw. als Sondergebiet Wochenendhausgebiet genutzten Flächen. Als Mindeststandard für die Erschließung dieses Sondergebietes genügt es, wenn das Gebiet über Interessenten- oder Wirtschaftswege (Feldwege), soweit diese als tatsächliche öffentliche Wege angesehen werden können, ohne Schwierigkeiten zu erreichen ist. Für diese Zuwegung wird eine Mindestbreite von 3 bis 4 m mit den Ausweich- und Wendemöglichkeiten sowie mit festem Untergrund erforderlich sein, damit z. B. Feuerlöschfahrzeuge und Krankenwagen zum Wochenendhausgebiet gelangen können. Der vorhandene Tiefe Weg hat eine Breite von 5 bis 6 m. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich zwischen dem Tiefen Weg und dem geplanten Gehweg eine Schotterfläche, die für Lösch- und Rettungsfahrzeuge als Wendestelle dienen könnte. Der vorhandene Weg reicht somit zur Erschließung des Wochenendgebietes aus. Ein Ausbau dieses Weges im Rahmen des B-Planes „Kieskuppenweg“ ist nicht geplant und auch nicht erforderlich.

Der Tiefe Weg wurde als Verkehrsfläche - Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Weg (Feldweg) - festgesetzt.

5.1.6 Private Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet und entsprechend des neuen Entwurfes überarbeitet. Er behandelt die Eingriffsregelung im Sinne des Naturschutzrechtes bzw. im Sinne des § 1a BauGB.

Wesentliche Teile des Grünordnungsplanes wurden nach Abwägung in den B-Plan übernommen. Geändert wurde lediglich die Bemessungsgrundlage für Baumneupflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Durch die Einbeziehung des gesamten Baugrundstückes und nicht nur des Bereiches, welcher durch den B-Plan zusätzlich zu Bauland wird, wurde die zu berücksichtigende Fläche vergrößert, der Anteil pro Fläche aber von 250 m² auf 500 m² ein Baum vergrößert. Dies führt trotzdem zu einer Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Gleichzeitig wurde auf die Festsetzung der Fassadenbegrünung und Sonderregelungen bei der Anlage von Solaranlagen verzichtet. Des Weiteren wurde die Fläche, auf der die Ansaat einer artenreichen Gräsermischung geplant ist, um 1000 m² verkleinert. Im Rahmen der Sukzession werden sich auch die verbleibenden Offenflächen begrünen.

Das Plangebiet unterteilt sich in einen Bereich, straßenbegleitend zur Neuzeller Straße und zum Kieskuppenweg, in dem Bauvorhaben schon vor der Planaufstellung zulässig waren und zugelassen wurden. Die Abgrenzung dieses Bereiches ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Da gemäß BauGB ein Ausgleich für Eingriffe, die vor der Planaufstellung zulässig waren, nicht erforderlich ist, wird auch im Rahmen der Konfliktdarstellung auf die Beschreibung der auf diesen Flächen möglichen Eingriffe verzichtet.

An Hand der Flächenbilanz (Tab.1) lässt sich der Strukturwandel im Plangebiet deutlich ablesen. Sie gilt gleichzeitig als Bilanzrechnung bezüglich der im Plangebiet vorkommenden und neu zu schaffen den Biotoptypen sowie der Ableitung des Eingriffsumfanges und des daraus resultierenden Kompensationsumfanges.

Schwerpunkt der im B-Plan festgesetzten Grünflächen ist der Erhalt bestehender Grünstrukturen und deren sinnvolle Vernetzung mit der offenen Landschaft durch die Anlage einer Ausgleichsfläche. Der vorhandene Baumbestand auf den nicht überbaubaren bzw. Grünflächen ist zu erhalten. und zu schützen.

Zur Trennung der Allgemeinen Wohngebiete von den Flächen der Reinen Wohngebiete wurde zwischen beiden Bereichen eine ca. 10 m breite Private Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt, die je nach den Wünschen des Flächeneigentümers wahlweise den Baugrundstücken des Allgemeinen oder des Reinen Wohngebietes als Gartenfläche zugeschlagen werden kann. Diese Grünfläche dient der Vernetzung des Plangebietes mit dem Umgebungsbereich und wegen ihrer gliedernden Wirkung auch dem Immissionsschutz. Eventuelle Beeinträchtigungen, die von den Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet ausgehen könnten, können auf diese Weise ausgeschlossen bzw. minimiert werden.

Unter der Berücksichtigung der Bewertung der Bestandsflächen und der festgesetzten Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen ergibt sich folgende Entwicklung:

Von den ca. 2,13 ha Eigentümergeärten werden ca. 0,4 ha als Grünflächen bzw. SO Wochenenderholungsgebiet festgesetzt und auf Dauer erhalten. Da bei der festgesetzten GRZ von 0,3 im Reinen Wohngebiet unter Berücksichtigung einer 30%-igen Überschreitungsmöglichkeit immerhin noch ca. 50 % der Baugebietsfläche unbebaut bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass weitere 1,02 ha ehemalige Eigentümergeärten erhalten bleiben bzw. neu angelegt werden. Durch die Festsetzung einer Mindestbepflanzung kann der Gefahr der Artenverarmung und der Verschiebung des Artenspektrums teilweise entgegengewirkt werden.

Durch die Erschließung und die Baumaßnahmen im Reinen und in der Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes werden maximal 30 Obstbäume gefällt werden. Im Rahmen der Bepflanzung der Baugrundstücke wird davon ausgegangen, dass im Reinen Wohngebiet je volle 200 m² und im Allgemeinen Wohngebiet je volle 500 m² ein hoch- bzw. halbstämmiger Obstbaum oder ein Laubbaum zu pflanzen.

Des Weiteren sind straßenbegleitend zur Planstraße 7 Laubbäume und in jeden Vorgarten im Reinen Wohngebiet ein einheimischer Laubstrauch neu zu pflanzen.

Auf Grund der Neubebauung ist eine Versiegelung von 0,93 ha Fläche durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Wege, Zufahrten und Straßen zu erwarten.

Tabelle 1 Flächenbilanz B-Plan "Kieskuppenweg"								
Zeile	Biotop/Nutzung	Bestand in ha	in %	Planung		Differenz		
				in ha	in %	in ha	in %	
1	10111	Hausgärten/Gärten/Zier- und Nutzgärten	2,84	61,2	2,13	45,9	-0,71	-15,3
		<i>davon Hausgärten</i>	2,13	45,9	0,15	3,2	-1,98	-42,7
		<i>sowie SO Wochenendhausgebiet</i>	0	0,0	0,25	5,4	0,25	5,4
	12123	<i>sowie Zier- und Nutzgärten</i>	0,71	15,3	1,73	37,3	1,02	22,0
2		Freifläche/unbefestigte Wege	0,11	2,4	0,11	2,4	0	0
3	9140	gärtnerische Nutzfläche(Brache)	0,22	4,7	0	0,0	-0,22	-4,7
4	12128	Landwirtschaftlicher Betriebsstandort	0,38	8,2	0	0,0	-0,38	-8,2
5		Fläche zum Ausgleich	0	0,0	0,38	8,2	0,38	8,2
6	12123	Einzelhausbebauung bebaubarer Bereich	0,71	15,3	1,52	32,8	0,81	17,5
7		Gewerbliche Fläche	0,08	1,7	0,08	1,7	0	0
8		Straßenflächen	0,30	6,5	0,42	9,1	0,12	2,6
		Plangebiet ges.	4,64	100,00	4,64	100,00	0,00	0,00
		Versiegelung (ohne § 34 Flächen)	0,65	23,8	0,93	34,1	0,28	10,3

Die nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen durch die Neuversiegelungen werden durch grünordnerische Maßnahmen soweit wie möglich minimiert. Die ca. 0,41 ha Straßen, Wege und Plätze werden teilversiegelt. Wie bereits eingangs dargestellt, wurden im Jahre 1995 bereits ca. 0,4 ha vollversiegelter Fläche beräumt. Durch Abriss vorhandener Garagen im WR und Entsiegelungen von teilversiegelten Flächen im Bereich der Ausgleichsfläche, kann der Eingriff innerhalb des Plangebietes in einem ausreichenden Maße ausgeglichen werden.

Auf der im Westteil des Plangebietes festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) wurden bzw. werden somit folgende Maßnahmen in diesem Bereich durchgeführt:

- Abriss der vorhandenen Gewächshausteile und des Lagegebäudes (bereits realisiert)
- Anpflanzung einer 3 bis 5 m breiten Hecke als Sichtschutz und Nistplatz für Vögel
- Anlage eines landschaftsgerechten Weges
- Ansaat einer artenreichen Gräsermischung auf einer Fläche von ca. 2.000 m².

Für die im Plangebiet festgesetzten Anpflanzungen sind die im Anhang der Begründung aufgeführten Pflanzenarten verbindlich.

Eine schutzgutbezogene Betrachtung der Konfliktsituation sowie die Herleitung der Maßnahmen sind der Tabelle 2 zu entnehmen.

5.1.7 Leitungsrechte

Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen durch Baugrundstücke verlaufen, sind dafür Leitungsrechte festgesetzt.

Hierbei handelt es sich um eine Trinkwasserdruckleitung. Im Bereich der Grundstücke Neuzeller Straße 6, 8, 8a und 8b verläuft diese Leitung durch eine überbaubare Fläche. Für diese mit Leitungsrechten belastete Fläche wurde geregelt, dass sie nur mit Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen bebaubar ist. Damit kann die Zugänglichkeit der Leitung jederzeit gewährleistet werden. Gleichzeitig wird die Bebauung der Fläche mit Hochbauten wirksam ausgeschlossen.

5.2 Regelungen der Zuordnung der Maßnahmen und der Verteilung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

Die auf den Baugrundstücken zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Bauherren durchgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche und die im Zusammenhang mit der Erschließung festgesetzt wurden, werden an Stelle und auf Kosten der Bauherren durch die Gemeinde realisiert. Dabei wurde auf Grund der Schwere der Eingriffe bestimmt, dass die Ausgleichsmaßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche den Baugrundstücken im Reinen Wohngebiet zugeordnet werden. Als Verteilungsmaßstab für die anfallenden Kosten wird die überbaubare Fläche (zulässige Grundfläche) festgelegt.

Die Ausgleichsmaßnahme Pflanzung von 7 Laubbäumen an der Erschließungsstraße wird hingegen der Planstraße zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für diese Kosten richtet sich nach dem Erschließungsbeitragsrecht.

Tabelle 2 Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Konflikt	Beeinträchtigung		Vermeidung/Minimierung		Ausgleich des Eingriffes			
	Konfliktursache	Fläche Schutzgut	Wirkung/Intensität	Maßnahme	Eingriffstatbestand	Maßnahme	Ziel	Bilanz
baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge		b/w/k/l/a	Schadstoffbelastung des Boden- und Grundwasserhaushaltes, Beeinträchtigung der Luftqualität, Störung wildlebender Tiere	Nutzung schadstoff- und geräuscharmer Baumaschinen und -fahrzeuge	Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahme verbleiben keine negativen Beeinträchtigungen			
baubedingter Einsatz schwerer Baumaschinen und -fahrzeuge		b/w	Verdichtung und Störung des gewachsenen Bodens	Fachgerechter Abtrag des Oberbodens und fachgerechte Zwischenlagerung, Wiederverwendung vor Ort, Tiefenlockerung der bauzeitlich genutzten Flächen	Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahme verbleiben keine negativen Beeinträchtigungen			
baubedingte Schädigung von Einzelbäumen und Gehölzgruppen		a	Verlust von Einzelbäumen	Schutzmaßnahmen während der Bauphase gem. RAS-LG 4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume auf nicht überbaubaren Flächen	Nach Durchführung der Vermeidungsmaßnahme verbleiben keine negativen Beeinträchtigungen			
betriebsbedingte Lärm- und Geräuschemissionen durch Kfz und Heizung		k	Schadstoffbelastung/ Geruchsemissionen	Einsatz eines modernen Heizungssystems	Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahme verbleiben keine negativen Beeinträchtigungen			
anlagenbedingte Neuversiegelung durch Realisierung der Bauvorhaben	0,81 ha	b/w	Verlust der Boden- und Wasserfunktion einschließlich der Funktion als Lebensraum;	Verwendung versickerungsfähiger Belege, Festsetzung einer Mindestgröße der nicht bebaubaren Flächen,	Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Beeinträchtigungen.	Flächenentsiegelung 6500 m ²	Stabilisierung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktion, Regenerierung von Bodenlebewesen	Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme verbleiben keine negativen Beeinträchtigungen

Konflikt Konfliktursache	Beeinträchtigung			Vermeidung/Minimierung		Ausgleich des Eingriffes		
	Fläche	Schutzgut	Wirkung/Intensität	Maßnahme	Eingriffstatbestand	Maßnahme	Ziel	Bilanz
anlagenbedingte Neuversiegelung im Rahmen der Erschließung	0,12 ha	b/w	Verlust der Boden- und Wasserfunktion einschließlich der Funktion als Lebensraum;	Verwendung versickerungsfähiger Belege, Festsetzung einer Mindestgröße der nicht bebaubaren Flächen	Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Beeinträchtigungen.	Festsetzung von Anpflanzungen von Einzelbäumen im Straßenraum (mind.7 Stk.) Flächenentsiegelung ca. 6500 m2	Stabilisierung der Boden- und Wasserhaushaltsfunktion, Regenerierung von Bodenleben	Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme verbleiben keine negativen Beeinträchtigungen
anlagenbedingter Verlust von Biotop-typen Eigentümergeärten Obstbäume	0,71 ha 30 Stk.	a	Verlust von Lebensräumen, Reduzierung der Strukturvielfalt, Qualitätsverlust der Restbestände durch Verinselung großzügig angelegter Eigentümergeärten mit hochstämmigen Obstgehölzen	Schutzmaßnahmen während der Bauphase gem. RAS-LG 4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume auf nicht überbaubaren Flächen	Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Beeinträchtigungen.	Festsetzung von Anpflanzungen von Einzelbäumen und Gehölzen auf den Privatgrundstücken (ca. 30 Stk.) Festsetzung von Anpflanzungen auf der Ausgleichsfläche (ca. 2800 m2)	Neuschaffung naturnaher, reich strukturierter Lebensräume im Plan-gebiet	Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme verbleiben kann der Eingriff im Wesentlichen ausgeglichen werden
anlagenbedingter Verlust von Eigentümergeärten und Obstbäumen	0,71 ha 30 Stk.		Verlust großzügig angelegter Eigentümergeärten mit hochstämmigen Obstgehölzen	Festsetzung einer Mindestgröße der nicht bebaubaren Flächen, Festsetzung von Grünflächen, Festsetzung einer Ausgleichsfläche	Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Beeinträchtigungen.	Festsetzung von Anpflanzungen von Einzelbäumen und Gehölzen auf den Privatgrundstücken (ca. 30 Stk.) Festsetzung von Anpflanzungen auf der Ausgleichsfläche (ca.2800 m2)	Neuschaffung naturnaher, reich strukturierter Lebensräume im Plan-gebiet, Aufwertung des Ortsbildes	Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahme verbleiben kann der Eingriff im Wesentlichen ausgeglichen werden
anlagenbedingte Unterbrechung einer Wegeverbindung			Beeinträchtigung von Anwohnern und Erholungssuchenden	Anlage eines Gehweges	Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahme verbleiben keine negativen Beeinträchtigungen		Sicherung erholungsrelevanter Fuß- und Radwegeverbindungen	

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Textteil und im Plan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachneigung, Firstrichtung Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Insbesondere mit der Festlegung der Dachneigung im Bereich der WR soll ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild gesichert und der Eindruck einer Siedlung erreicht werden.

Die Nichteinhaltung der gestalterischen Festsetzung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach BauO dar. Auf die Anwendung der Vorschriften zum Erlass von Bußgeldern wird in der Satzung verwiesen.

5.4 Hinweise

Die Hinweise enthalten einen Verweis auf den Durchführungszeitraum der Pflanzmaßnahmen sowie die Anforderungen an die Ausführung der Pflanzungen, auf den Umgang mit Mutterboden und auf die Vorschriften zur Fällung von Bäumen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt.

Des Weiteren wird auf die Regelungen der Ausgleichskostenerstattungssatzung hingewiesen, die die Grundsätze der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen und den Verteilungsmaßstab der Kosten der Ausgleichsmaßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche regelt.

Des Weiteren werden Hinweise zur Gestaltung der Außenanlagen gegeben.

Alle neu zu errichtenden Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes sollen vorzugsweise so ausgebaut werden, dass langfristig die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Straßenraum gesichert wird.

Es ist weiterhin erforderlich, dass das innerhalb der Reinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser nach entsprechender Zwischenspeicherung zur Versickerung gebracht oder als Brauchwasser eingesetzt wird, da das Gebiet nach Auskunft des TAZV nicht an das Regenwassernetz der Stadt angeschlossen werden kann.

Auf Grund der anstehenden Böden ist eine Versickerung mit relativ geringem Aufwand zu realisieren. Lassen die Platzverhältnisse oder die auf dem jeweiligen Baugrundstück anstehenden Böden (genaue Angaben sind erst nach Vorliegen von Baugrundgutachten möglich) keine Versickerung auf dem eigenen Grundstück zu und/oder ist eine Brauchwassernutzung ebenfalls nicht möglich, wird die Versickerung auf Nachbargrundstücken empfohlen.

5.5 Änderung nach der 2. Offenlage

Veränderung der Lage der Stickerschließungsstraße

Auf Grund der durch den Flächeneigentümer vorgebrachten Anregungen wurde die Stickerschließungsstraße um 7 m in Richtung Neuzeller Straße verschoben. Die alte Lage der Straße führte zur Zerteilung des Grundstückes des Einwenders, wobei nur ein bebaubares Grundstück entstand. Mit der Änderung wird das Einwendergrundstück nicht mehr geteilt. Die angrenzenden Grundstückseigentümer haben der Änderung durch Mitunterzeichnung der Einwendung bzw. durch Nichtwidersprechen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung zugestimmt.

Redaktionelle Änderungen

Die Festsetzung 1 wurde entsprechend der Regelungen in der Baunutzungsverordnung präzisiert. Bei den zugelassenen Stellplätzen für Kfz heißt es jetzt mit einem Eigengewicht über 3,5 t. Des Weiteren wurden die Rechtsgrundlage für die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und der Plan mit dem Hinweis versehen, dass der B-Plan auf Basis des BauGB n.F. aufgestellt worden ist. Weitere Änderungen beziehen sich auf Korrekturen bei den textlichen Festsetzungen ohne dass dabei der Inhalt der Festsetzung geändert wurde.

5.6 Änderungen auf Grund von Maßgaben

Mit Bescheid des Landkreises Oder-Spree vom 18.04.2001 wurde der Satzung zum Bebauungsplan „Kieskuppenweg“ Nr. 03 – 08/92 die Genehmigung mit Maßgaben erteilt.

1. Die Festsetzung zur Regenwasserversickerung (alter Satzungsentwurf Festsetzung Nr. 10) entfällt als planungsrechtliche Festsetzung. Sie wird als Hinweis Nr. 9 mit dem Zusatz eingefügt, dass entsprechende Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Oder-Spree einzuholen sind, in die Textteil der Satzung eingefügt.
Der Hinweis hat folgenden Wortlaut:
Es ist erforderlich, dass das auf den Baugrundstücken in den Reihen Wohngebieten bzw. auf den neu geplanten Verkehrsflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen zur Versickerung zu bringen ist. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist erwünscht.
Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z.B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern. Die Genehmigung zur Regenwasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.
2. Die Gestalterische Festsetzung Nr.2 wird wie folgt konkretisiert:
Wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die Umnutzung einer bestehenden Nebenanlage zu Wohnzwecken vorgesehen, ist auch eine Dachneigung mit weniger als 35° zulässig.
3. Die textliche Festsetzung Nr. 9.2 zur Berücksichtigung von zu erhaltenen Bäumen wird ersatzlos gestrichen.

6. Flächenverteilung

6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,64 ha, davon sind ca. 0,22 ha Straßenland der Neuzeller Straße und 0,08 ha Verkehrsfläche des Kieskuppenweges.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 0,38 ha.

6.2 Bruttobauland

Das Bruttobauland von 3,96 ha hat folgende Unterteilung :

- Allgemeines Wohngebiet	2,28 ha	57,6 %
- Reines Wohngebiet	1,05 ha	26,5 %
- SO Wochenenderholung	0,25 ha	6,3 %
- Verkehrsflächen	0,23 ha	5,8 %
- Private Grünflächen	0,15 ha	3,8 %

Gesamt	3,96 ha	100 %

7. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als private Grünflächen bzw. als Pflanzflächen sowie eine zugeordnete Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 1a BauGB erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach der Maßgabe des in die Abwägung eingestellten Grünordnungsplanes.

8. Verfahren

Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25. Juni 1992 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 8 vom 1. August 1992 auf Seite 3 ff. bekanntgemacht.

Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Mit Schreiben vom 08.03.1993 bestätigte die für Raumordnung zuständige Behörde, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22. März 1993 bis 03. April 1992 statt. Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde durch Bekanntmachung in der Tageszeitung angekündigt.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden Hinweise zur Planung abgegeben.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ausgehend von den Ergebnissen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der Begründung erarbeitet, der den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.10.1993 zur Stellungnahme übergeben wurde.

Die Träger öffentlicher Belange wurden weiterhin mit dem Schreiben vom 04.10.1995 über den Zeitpunkt der Offenlage informiert.

Öffentliche Bekanntmachung der 1. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der erarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.1995 für die Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.10.1995 bis 28.11.1995 ist durch Aushang vom 16.10.1995 bis 29.11.1995 sowie durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nr. 6 vom 1. August 1995 fristgerecht bekannt gemacht worden.

Während der Offenlage wurden von Bürgern Anregungen und Bedenken, von Trägern öffentlicher Belange Bedenken vorgebracht.

Öffentliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der auf Grundlage der vorgebrachten Bedenken und Anregungen überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde mit Beschluss des Hauptausschusses vom 29.09.1999 für die erneute Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.10.1999 bis 3.12.1999 ist durch Aushang ab 7. Oktober 1999 fristgerecht bekannt gemacht worden.

Abwägung der Bedenken und Anregungen

Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft.

Mit Beschluss der SVV vom 11.10.2000 und 11.10.2000 wurde über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 20.11.2000 und 12.03.2001 mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Der Entwurf der Satzung wird durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 24 Januar 2001 beschlossen werden.

Anzeige der Satzung

Danach wurde die Satzung bei der Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 19.03.2001 angezeigt. Mit Bescheid vom 18.04.2001 wurden Rechtsmängel geltendgemacht, die die Neufassung der Satzung auf Grund von Maßgaben notwendig macht.

Beschluss zur Neufassung der Satzung

Der Satzungsbeschluss zur Neufassung der Satzung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 13.Juni 2001 gefasst. Danach wird die Satzung der Höheren Verwaltungsbehörde erneut zur Prüfung vorgelegt.

Bekanntmachung der Satzung

9. Anhang

1. Pflanzliste zur Vorgartenbepflanzung

Hundsrose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gem. Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Hängende Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Schneeball	Viburnum spp.
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Zierkirschen	Prunus spp.
Rhododendron	Rhododendron spp.
Mahonie	Mahonia aquifolium
Forsythia	Forsythia spp.
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa
Flieder	Syringa spp.

2. Pflanzliste zur Straßenbaumpflanzung und deren Unterpflanzung

Winterlinde	Tilia cordata
Fünffingerstrauch	Potentilla fruticosa mandshurica

3. Pflanzliste zur Pflanzung der Hecke

Gemeine Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeine Himbeere	Rubus idaeus
Vogelkirsche	Prunus avium
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Hängende Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Hunds-Rose	Rosa canina

Gemeiner Hasel
Bergjohannisbeere
Eingriffeliger Weißdorn
Schlehe

Corylus avellana
Ribes alpinum
Crataegus monogyna
Prunus spinosa

4. Pflanzliste zur Pflanzung von Obst- oder Laubbäumen

Vogelbeerbaum
Vogelkirsche
Hängende Felsenbirne
Kornelkirsche
Eingriffeliger Weißdorn
Vogelkirsche
Traubenkirsche
Silberweide

Sorbus aucupar
Prunus avium
Amelanchier laevis
Cornus mas
Crataegus monogyna
Prunus avium
Prunus padus
Salix alba

Pflaume
Kirsche
Apfel
Birne
Walnuss

Prunus domestica
Cerasus spp.
Malus domestica
Pyrus communis
Juglans regia