

STADT EISENHÜTTENSTADT

DEZERNAT IV  
STADTPLANUNGSAMT

## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 15-03/96 “DIEHLO - FELDWEG”**

Bearbeitung      Stadtplanungsamt Eisenhüttenstadt  
                         Planungsgesellschaft BestPlan mbH, Fürstenwalde

Stand              21. Juni 2001  
                         (Anzeige der Satzung)

# Inhaltsübersicht

## Bebauungsplan Nr. 15-03/96 "Diehlo - Feldweg"

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), für den **Bebauungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 15-03/96 "Diehlo - Feldweg"** [Flurstücke 126/1, 127 tlw., 130 bis 135, 136/1, 136/2, 137 (tlw.), 327 bis 330, 335, 336 (tlw.) der Flur 2 der Gemarkung Diehlo].

I	Plangegegenstand .....	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	3
I.2	Plangebiet .....	3
I.2.1	Bestand .....	3
I.2.2	Planungsrechtliche Grundlagen .....	6
II	Planinhalt .....	8
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte) .....	8
II.2	Intention des Planes .....	9
II.3	Wesentlicher Planinhalt .....	10
II.3.1	Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen .....	10
II.3.2	Geplante Leitungen, Sicherung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten .....	15
II.3.3	Immissionsschutz .....	15
II.4	Berücksichtigung naturhaushaltlicher Belange .....	19
II.4.1	Analyse und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft .....	20
II.4.2	Im Grünordnungsplan vorgeschlagene Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	20
II.4.3	Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan .....	22
II.4.4	Regelung gemäß § 1a Abs. 1+3 BauGB i.V.m. § 9 BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und gemäß § 135b zum Verteilungsmaßstab der Kosten .....	23
II.5	Planergänzende Hinweise .....	23
III.	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	24
III.1	Allgemeines .....	24
III.2	Nutzungseinschränkungen durch Bestandsüberplanung .....	24
III.3	Kinderfreundlichkeitsprüfung .....	25
IV.	Ergänzungen und Änderungen der Planung im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger (Abwägung)Verfahren .....	26
V.	Verfahren .....	27
VI.	Flächenbilanz .....	27
VII.	Rechts- und Planungsgrundlagen .....	28

### ANLAGE

1. Pflanzliste
2. TÜV Umwelt Berlin Brandenburg: „Schalltechnische Untersuchung über Geräuschimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebiets ‚Diehlo-Feldweg‘ in 15890 Eisenhüttenstadt (Bericht)“; 8. Januar 1999
3. Verpflichtungserklärung der Fa. Tief-, Straßen- und Landschaftsbau Weichert

# I Plangegegenstand

## I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Diehlo - Feldweg" basiert zum einen auf dem am 12.08.1993 von der Gemeindevertretung Diehlo für die Flurstücke 134 und 135 (Flur 2) eingeleiteten Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr.1) zur Schaffung von Wohnraum, welches auf Grund formaler Fehler jedoch nicht weitergeführt wurde. Zum anderen wurde für das Flurstück 133 (Flur 2) zur Schaffung von Wohnraum von privater Seite die Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebt.

Zudem erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für ein Gewerbegebiet (Flur 2, Flurstücke 127, 132, 328 und 330), der jedoch nicht zur Genehmigung kam, die Bebauung der Flurstücke 132, 328 und 330 mit Gewerbebetrieben. Für diese Betriebe besteht jedoch nur eine befristete Anbindung an die Landesstraße L43.

Daraus ergibt sich ein Handlungsbedarf, der über das ursprüngliche Bebauungsplangebiet hinausgreift. Aus diesem Grund sah die Stadtverordnetenversammlung von Eisenhüttenstadt die Notwendigkeit zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Der erweiterte Geltungsbereich sollte die Flurstücke 126/1, 127, 130 bis 135, 136/1, 136/2, 327 bis 330, 335, 336 (tlw.) in der Flur 2 umfassen, doch ergaben erste Abstimmungsgespräche mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Frankfurt (Oder), dass im Zusammenhang mit dem Trassenverlauf der Umgehung Eisenhüttenstadts im Zuge der Bundesstraße B 112 einer Bebauung des Flurstückes 127 nicht zugestimmt werden könne. Da auch seitens der Landesplanung Bedenken bezüglich der Plangebietsgröße geäußert wurden, kam es am 20.03.1996 zum Aufhebungsbeschluss zum Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 (Flurstücke 134 und 135, Flur 2) und zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Diehlo - Feldweg" durch die Stadtverordnetenversammlung, der in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 126/1, 130 bis 135, 136/1, 136/2, 327 bis 330, 335, 336 (tlw.) in der Flur 2 umfasst. Dieser Geltungsbereich wurde nach der 1. Offenlage zur Sicherung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme um das Flurstück 127 tlw. erweitert (Fläche für Sammelausgleichsmaßnahmen). Diese Änderung des Geltungsbereiches dient lediglich der planungsrechtlichen Sicherung einer Bepflanzungsmaßnahme, die ursprünglich außerhalb des Plangebietes vorgesehen war. Mit der Änderung des Geltungsbereiches sind keine Änderungen der Planungsziele verbunden.

Auf der zu beplanenden Fläche sollen Gemischte Bauflächen unterschiedlicher Funktion (MI) mit unter anderem max. ca. 20 neu zu errichtenden Eigenheimen sowie die erforderlichen Erschließungsanlagen entwickelt werden. Im Bestand sind zwei Eigenheime und zwei Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden, wobei nur einer durch den B-Plan im Bestand gesichert wird.

## I.2 Plangebiet

### I.2.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des ca. 500 Einwohner zählenden und zu Eisenhüttenstadt gehörenden Ortsteiles Diehlo und ist als Fläche in Ortsrandlage traditionell landwirtschaftlich genutzt worden.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Landesstraße L 43 (Eisenhüttenstadt - Friedland) und im Nordosten vom Flurstück 127 tlw. , Flur 2 begrenzt. Im Südosten bildet der "Feldweg" die Grenze und nach Südwesten begrenzt die Straße "Am Birkenwald" das Plangebiet.

#### I.2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bebaute Gebiete mit ländlichen Wohn- und Nebengebäuden grenzen im Süden und Südosten entlang des Feldweges an das Plangebiet an. Mit Ausnahme der zwei Eigenheime an der Straße "Am Birkenwald", die bereits vor 1955 erbaut wurden und dem Innenbereich zuzuordnen sind, erfolgte erst nach 1990 eine ausnahmsweise Bebauung im Bereich des Plangebietes mit zwei Gewerbebetrieben (Maschinenmarkt bzw. Tief-, Straßen- und Landschaftsbauunternehmen), die im Außenbereich liegen. Sie besitzen nur eine befristete Anbindung an die Landesstraße.

Abbildung 1: *Bebauungsplangebiet ‚Diehlo - Feldweg‘: Übersichtsplan*

#### I.2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zwei Wohngebäude im Plangebiet sowie die Wohngebäude in den angrenzenden Bereichen haben entweder zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist, oder ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachraum.

#### I.2.1.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt derzeit im wesentlichen über die Straße "Am Birkenwald", die westlich der Plangebietsgrenze in die Landesstraße einmündet, und über den Feldweg. Im Einmündungsbereich des Feldweges in die Straße "Am Birkenwald" gabelt sich der Feldweg und umschließt die Flurstücke 126/1 und 335, Flur 2. Die beiden Gewerbebetriebe werden über die Landesstraße L 43 erschlossen. Sowohl die Straße "Am Birkenwald" wie auch der Feldweg sind befestigt. Die Straße "Am Birkenwald" weist einen Regelquerschnitt mit  $Q = 3,0$  m und der Feldweg einen Regelquerschnitt mit  $Q = 4,50$  m auf. Die beengten Verhältnisse im Einmündungsbereich des 'Feldwegs' in die Straße 'Am Birkenwald' (auf Grund der vorhandenen Bebauung erlauben die engen Kurvenradien lediglich eine Befahrung von Kraftfahrzeugen mit einer Gesamtlänge unter 10 Metern) haben zur Folge, dass die im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe auch zukünftig nicht über diesen Straßenzug erschlossen werden können.

#### I.2.1.4 Grünflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen

Die verbleibenden Offenflächen zwischen Landesstraße und Feldweg werden in unterschiedlicher Intensität landwirtschaftlich genutzt und stellen sich als Grabeland, Ackerfläche, Grünland oder Brache dar.

### I.2.1.5 vorhandene Versorgungsleitungen

- Trinkwasser

Die bereits bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet sind an die Trinkwasserleitungen, die im Trassenbereich der Landesstraße L 43 verlaufen, angebunden (TWL 200 G; TWL 150 AZ). Ferner sind die Eigenheime am Feldweg durch eine im öffentlichen Bauraum liegende Trinkwasserleitung (PE 63) erschlossen.

- Abwasser

Sowohl im Trassenbereich der L 43 als auch im Feldweg bestehen 2 Schmutzwasserleitungen (SW 200), die miteinander verbunden sind (DN 200 Stz; verläuft im Flurstück 132, Flur 2).

- Elektro

Die geplante Fläche wird im Westen, Süden und Osten durch Mittelspannungskabel tangiert bzw. geschnitten. In diesem Zusammenhang werden Kabelumverlegungen erforderlich bzw. sind die Mindestabstände zu Freileitungen nach DIN 4102 Teil 7 zu beachten. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Trafostation.

- Gas

Im Feldweg ist die Versorgung mit Gas gegeben. Entlang der Landesstraße besteht im Plangebiet allerdings noch keine Versorgung.

- Fernmeldeanlagen

Nördlich der L 43, am Feldweg (oberirdisch) und in der Straße "Am Birkenwald" (Erdkabeltrasse) bestehen Telefonleitungen der TELEKOM.

### I.2.1.6 Topographie, Geologie und Hydrogeologie

Das Relief auf der Fläche des Plangebietes ist nur wenig bewegt und steigt zum einen von Nord nach Süd und zum anderen von Ost nach West an und schwankt in den Höhenwerten von 108 - 114 m ü. NN, wobei der Höhenunterschied zwischen Feldweg und dem Einmündungsbereich der Straße "Am Birkenwald" mit ca. 6 m am deutlichsten ausgeprägt ist. Die größten Höhen sind im Süden des Plangebietes mit ca. 114 m ü. NN anzutreffen, während das Plangebiet im besagten Einmündungsbereich der Straße "Am Birkenwald" Höhen von 108 - 109 m ü. NN erreicht. Weniger deutlich ist der Höhenunterschied am nordöstlichen Plangebietsrand ausgeprägt. Im Bereich des Feldweges beträgt die Höhenlage ungefähr 111 m ü. NN und an der Landesstraße ca. 110 m ü. NN.

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum, der von den welligen und kuppigen Grund- und Endmoränen (Endmoränenzug der Diehloer Berge) des Brandenburger Stadiums (Weichseleiszeit) geprägt wird. In dieses wellig - kuppige Relief sind Abflussrinnen eingelagert.

In der Diehloer Gemarkung wechseln sich Tälchen und Hochflächen auf engem Raum ab. Der Dorfkern Diehlos befindet sich in einer dieser Hohlformen, während das Plangebiet im Übergang zu einer Hochfläche liegt, die wiederum zur Eisenhüttenstädter Talsandterrasse hin abfällt.

Geologisch wird die Landschaft von glazifluviatil abgelagerten, zum Teil kiesigen Sanden und glazigenen Geschiebelehmen geprägt, auf denen sich vorwiegend Braunerden mittlerer Bonität gebildet haben.

Die jahrhundertelange landwirtschaftliche Nutzung der Flächen hat zu einer Anreicherung von organischen Materialien und Nährstoffen beigetragen.

Neben dem Diehloer Fließ (in mindestens 100 m Entfernung zum Plangebiet) existieren in der näheren Umgebung keine weiteren Oberflächengewässer.

Die Lage oberhalb des Odertales bedingt einen relativ hohen Grundwasserflurabstand des Hauptleiters, der in den Diehloer Bergen bis zu 60 m Tiefe erreicht. Der Standort kann jedoch durch das teils bindige Substrat insgesamt nicht als trocken eingestuft werden.

Die Grundwasserneubildung erfolgt auf Grund des derzeit geringen Anteils von versiegeltem Boden weitgehend ungestört.

### I.2.1.7 Vegetation

Traubeneichen- und Kiefern-mischwald als natürliche Waldgesellschaften des Standortes sind völlig verschwunden.

Auf den unbebauten und nicht als Gärten genutzten Bereichen dominiert im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch die landwirtschaftliche Nutzung als Acker, Grün- oder Grabeland, wobei ein Teil der Flächen mittlerweile brachgefallen ist.

Ein das gesamte Plangebiet überziehendes Netz von Säumen unterschiedlicher Breite zeigt Spuren älterer Vegetationsgesellschaften. In diesen Säumen dominieren Pflanzen wie Rainfarn (*Chrysanthemum vulgare*), Wegwarte (*Cichorium intibus*) und Sauerampfer.

Auf Grund der kontinuierlichen (landwirtschaftlichen) Bearbeitung der Flächen konnte sich Gehölzaufwuchs nur in geringem Umfang einstellen. Zu nennen wären eine größere, vorwiegend aus Robinien bestehende Baumgruppe im Süden des Plangebietes sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen. An der Dorfstraße sind noch Reste einer Obstbaumallee erhalten und entlang der Straße "Am Birkenwald" stehen abschnittsweise Spitz- und Eschenahornbäume.

#### I.2.1.8 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

#### I.2.1.9 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet "Diehloer Berge" wird vom Plangebiet nicht tangiert, da seine Grenze ca. 1 km östlich verläuft.

#### I.2.1.10 Bodendenkmale

Das gesamte Plangebiet steht unter Bodendenkmalsverdacht. Auf Grund der Analogie der vorhandenen topographischen Situation am Rande einer Niederung mit dem topographischen Befund bereits bekannter Fundplätze in der näheren Umgebung ist das Vorkommen von Bodendenkmalen sehr wahrscheinlich.

## **I.2.2 Planungsrechtliche Grundlagen**

### I.2.2.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

- Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stellungnahme des MUNR Abt. Raumordnung/Braunkohleplanung R 5- Planung Ost ist am 22.12.1995 (MUNR/R5 - 579/95) mit folgenden Schwerpunkten abgegeben worden (bezieht sich auf ein ursprünglich größeres Plangebiet, welches nach das Flurstück 127, Flur 2 als mögliche Baufläche umfasste):

- von der Landesplanungsbehörde bestehen zur Inanspruchnahme des ursprünglich angedachten Standortes erhebliche Bedenken,
- für den Standort sollte allenfalls eine straßenbegleitende Bebauung zwischen dem vorhandenen Gewerbebetrieb und dem bebauten Ortsrand an der Dorfstraße angedacht werden,
- ein dringender Wohnbedarf, wie ursprünglich in der Planungsanzeige formuliert, ist von der Landesplanungsbehörde nicht nachvollziehbar.

Nach Überarbeitung der Planung (siehe auch Kapitel IV "Verfahrensverlauf") wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 6 im Februar 1998 über die überarbeiteten Planungsziele informiert.

Nach Durchsicht der überarbeiteten Unterlagen teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Bebauungsplan (Stand Februar 1998) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

In Übereinstimmung mit dem Regionalplanentwurf aus dem Jahr 1998 befindet sich das Plangebiet innerhalb der in der „Festlegungskarte 1: Siedlungsstruktur und Raumnutzung der Region Oderland-Spree“ als Sicherung festgelegten Allgemeinen Siedlungsfläche.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wird derzeit über die Straße "Am Birkenwald" und den Feldweg erschlossen. Die gewerblich genutzten Baulichkeiten, die im Zeitraum 1992/1993 entstanden sind, verfügen nur über eine befristete Zulassung zur Erschließung über die Landesstraße L 43, da sie außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt liegen.

Für eine weitergehende bauliche Nutzung der Fläche und ihre verkehrliche Erschließung ist die Schaffung von Planungsrecht zwingend erforderlich.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich des Plangebietes als "Gemischte Baufläche" dar. Der Bereich des Flurstückes 127 wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

*Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan*

Wie in Kapitel 3.1 noch ausführlicher zu behandeln sein wird, sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Mischgebieten, Mischgebieten mit dominierender Wohnnutzung (ursprünglich als Allgemeine Wohngebiete geplant) und Mischgebieten mit dominierender Gewerbenutzung vor.

Auch die Festsetzung von gemischten Bauflächen mit vorrangiger Wohnfunktion im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, in seiner Gesamtheit weist das Plangebiet durchaus den Charakter eines Mischgebiets auf; ohnehin "kann aus einer gemischten Baufläche auch ein allgemeines Wohngebiet (...) entwickelt werden, sofern die Grundkonzeption der Darstellung als gemischte Baufläche dadurch nicht aufgegeben wird." [nach Fickert/Fieseler (Kommentar zur BauNVO, S. 131)].

Die vorgenommene ‚horizontale Gliederung‘ der im Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten ist gemäß § 1 Abs.4 BauNVO ausdrücklich gestattet.

### I.2.2.2 Informelle Planungsgrundlagen

- Dorferneuerungsplanung

Aus Sicht der Dorferneuerungsplanung (1996) wird für das vorliegende Plangebiet die Entwicklung zu einem Mischgebiet mit dominierender Wohnfunktion für sinnvoll betrachtet. Vorschläge für eine dorftypische Gebäudegestaltung werden beispielsweise zur Dachgestaltung, zum Fassadenbild, zu Einfriedungen, zur Bepflanzung und zur Befestigung von Flächen gemacht. So sollten in Diehlo in der Regel Satteldächer mit mindestens 40 Grad Dachneigung und roter bis anthrazitfarbener Eindeckung Verwendung finden, wobei Dachaufbauten in Form von Spitzgiebelgaupen und Zwerchhäusern bei angemessener Einpassung in die Dachlandschaft zu bevorzugen sind. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, Kacheln oder glänzenden Materialien sind auszuschließen. Einfriedungen zum Straßenraum sollten vorrangig durch Holzstaketenzäune und/oder Hecken erfolgen, bei Bepflanzung der Vorgärten sind einheimische Gehölze und Stauden zu bevorzugen. Flächenbefestigungen, z.B. für Stellplätze, sollen mit wassergebundener Decke, Rasengitter oder breitfugigen Pflaster- und Plattenbelägen ausgeführt werden.

Straßen sind möglichst durch Großvegetation zu gliedern und zu säumen; gegebenenfalls kann durch Anpflanzung von ‚Hofbäumen‘ sowie von Bäumen, Sträuchern und Stauden in den Vorgärten eine positive Wirkung für den Straßenraum erzielt werden.

- Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Für Diehlo wird insgesamt die Notwendigkeit für die Erhaltung eines typischen Dorfbildes und der zugehörigen ebenso typischen Kulturlandschaft betont. Als Maßnahmen werden empfohlen, z. B. die behutsame Einordnung neuer Bauten, der Schutz des alten Ortsrandes und der Allee, Erhalt vorhandener Bodennutzungen in der Ortslage, die Schaffung eines Biotopverbundsystems mit angrenzenden Landschaftsteilen u.a. .

## **II Planinhalt**

### **II.1 Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)**

Den planerischen Ausgangspunkt stellt das am 12.08.1993 von der Gemeindevertretung Diehlo für die Flurstücke 134 und 135 (Flur 2) eingeleitete Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan Nr. 01) zur Schaffung von Wohnraum dar, welches auf Grund formaler Fehler jedoch nicht weitergeführt wurde.

In der Folgezeit gab es für Teilbereiche mehrfach Bestrebungen zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für ein Gewerbegebiet (Flur 2, Flurstücke 127, 132, 328 und 330) bzw. für eine Wohnbebauung (Flur 2, Flurstück 133); beide Verfahren wurden nicht zu Ende geführt.

Daneben erfolgte eine Bebauung und Nutzung der Flurstücke 132, 328 und 330 durch Gewerbebetriebe. Für diese Betriebe besteht jedoch nur eine befristete Anbindung an die Landesstraße L 43.

Als Argument für eine Überplanung ist auch die bislang einseitige Bebauung des Feldweges aufzuführen. Eine beidseitige Bebauung des Feldweges bietet sich aus erschließungstechnischer und kostenseitiger Sicht an; da der Feldweg als Erschließungsstraße bereits vorhanden ist, bedeutet eine bauliche Entwicklung Diehlos in diesem Bereich auch einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden im Vergleich zu einem unerschlossenen Neubaugebiet.

Daraus ergibt sich ein Handlungsbedarf, der über das ursprüngliche Bebauungsplangebiet hinausgreift. Aus diesem Grund sah die Stadtverordnetenversammlung von Eisenhüttenstadt (nach der Eingemeindung Diehlos) die Notwendigkeit zur Änderung des von der Gemeindevertretung Diehlos gefassten Aufstellungsbeschlusses und leitete ein neues Bebauungsplanverfahren ein.

Im Verlauf von Vorgesprächen mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt Frankfurt (Oder) im Dezember 1995 und Januar 1996 ergab sich, dass im Zusammenhang mit dem Trassenverlauf der Umgehung Eisenhüttenstadts im Zuge der Bundesstraße B 112 einer Bebauung des Flurstückes 127 seitens des Brandenburgischen Straßenbauamtes nicht zugestimmt werden könne. Auch seitens der Landesplanung wurden Bedenken bezüglich der Plangebietsgröße geäußert.

Der am 20.03.1996 durch die Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan "Diehlo - Feldweg" umfasst nun in seinem Geltungsbereich die Flurstücke 126/1, 130 bis 135, 136/1, 136/2, 137 (tlw.), 327 bis 330, 335, 336 (tlw.) in der Flur 2.

Auf dieser Grundlage wurden zunächst städtebauliche Entwürfe zur Entwicklung des Plangebietes erarbeitet, die auf der zu beplanenden Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit ca. 20 neu zu errichtenden Eigenheimen und ein Mischgebiet (MI) sowie die erforderlichen Erschließungsstraßen vorsahen. Im Bestand sind zwei Eigenheime und zwei gewerbliche Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden.

Die Varianten der städtebaulichen Entwürfe bildeten im folgenden die Grundlage für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, die vom 20.05.96 - 05.06.96 durchgeführt wurde. Außer der öffentlichen Auslage der Varianten im Stadtplanungsamt der Stadt Eisenhüttenstadt erfolgte die Vorstellung und Erörterung der verschiedenen Planungsansätze in einer am 28.05. 96 in der ehemaligen Schule in Diehlo anberaumten Bürgerversammlung.

Nach der Diskussion der Vorentwurfsvarianten mit den betroffenen Bürgern und innerhalb der Stadtverwaltung wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung von Seiten der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt eine Variante bevorzugt, die eine Bebauung entlang der Dorfstraße (Landesstraße L 43), des Feldweges und der Straße "Am Birkenwald" vorsieht.

Der Bebauung entlang der Dorfstraße und deren Bestimmung zur Erschließung der anliegenden Grundstücke stand zunächst der § 24 BbgStrG entgegen, da sich dieser Bereich außerhalb der Grenzen der Ortsdurchfahrt befindet.

Aus diesem Grund wurde eine Anfrage nach einer möglichen Verlängerung der Ortsdurchfahrt an das zuständige Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau in Frankfurt (Oder) gestellt.

Mit Schreiben vom 19.08.97 wurde seitens des Brandenburgischen Straßenbauamtes Frankfurt (Oder) (in Abstimmung mit dem Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau in Dahlewitz - Hoppegarten) mitgeteilt, dass einer Veränderung der Ortsdurchfahrt Diehlo im besagten Bereich unter bestimmten Vorbehalten zugestimmt werden kann. So sollte der Bereich östlich des Flurstückes 132 zentral über eine Anbindung an die Landesstraße erschlossen werden; in dem Bereich westlich des Flurstückes 133 wurden max. vier Zufahrten zur Landesstraße zugestanden. Da die ursprünglich beauftragte Sammelerschließung für die Flächen östlich des Flurstückes 132 aus kommunaler Sicht zu einem unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwand führen würde, kam man in weiteren Verhandlungen überein, dass auch diese Grundstücke langfristig direkt an die L 43 angebunden werden können. Die bereits vorhandenen Zufahrten zur L 43 können somit erhalten bleiben.

Im Ergebnis wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die neuen Gegebenheiten entsprechend berücksichtigt und die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes darstellt.

Auch der im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konstatierte immissionsschutzrechtliche Konflikt zwischen dem Lärmemissionsverhalten des Gewerbebetriebs Weichert und einer heranrückenden Wohnbebauung hat nach Untersetzung durch ein schalltechnisches Gutachten aus dem Jahre 1999 entsprechenden Eingang in den Bebauungsplan gefunden (Festsetzung von gemischten Bauflächen). Die Aufrechterhaltung des Bestandsschutzes sowie die eventuelle Notwendigkeit bauordnungsrechtlicher Einschränkungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde das Plangebiet vor der 2. Offenlage um das Flurstück 127 tlw. erweitert. Es ist lediglich als Sammelausgleichsfläche mit einer Breite von 15 m enthalten.

## **II.2 Intention des Planes**

Dem Bebauungsplan liegen mehrere Intentionen zu Grunde: Zum einen soll für den Teilbereich des Plangebietes, für welchen es bereits Entwürfe zur Bebauung mit 15 - 20 Eigenheimen gab, die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von neuem Wohnraum geschaffen werden. Ferner soll für die bereits bestehenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) auf den angrenzenden Flächen Planungssicherheit und Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, gegebenenfalls auch für die gewerbliche Unternehmensneuan siedlung. In diesem Zusammenhang soll auch die Verkehrerschließung der gewerblichen Betriebe mit Anbindung an die Landesstraße langfristig gesichert werden.

## II.3 Wesentlicher Planinhalt

Im Plan werden die Baugebiete "Mischgebiet" (MI), teilweise dominiert durch wohnbauliche Nutzung, teilweise auch durch gewerbliche Nutzung, festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, sofern dem nicht andere Festsetzungen entgegenstehen.

Das zulässige Nutzungsmaß wird im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und ferner durch die zulässige Geschossanzahl sowie die Gebäudehöhe bestimmt. Außerdem werden Bauweise und zulässige Dachformen festgesetzt. Durch textliche Festsetzungen werden baugestalterische Regelungen zur Baukörperausbildung getroffen.

Zum Erhalt bzw. zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden im Plangebiet vereinzelt Pflanzbindungen und -gebote ausgesprochen.

Des Weiteren befindet sich im Nordteil des Plangebietes eine Sammelausgleichsfläche für die ebenfalls Pflanzgebote ausgesprochen wurden.

### II.3.1 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie unter Berücksichtigung der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen gewährleisten.

Das Vorhaben dient im wesentlichen der Errichtung von Wohngebäuden, der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie der Erschließung bereits vorhandener und ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe.

Bei der Aufstellung des Planes wurden insbesondere berücksichtigt:

- die Gestaltung des Ortsbildes, der Charakter der umliegenden Bebauung,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft und des Verkehrs.

#### II.3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in mehrere Baugebiete mit unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung gegliedert (Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3, MI 4, MI 5, MI 6, MI 7 und MI 8) und beherbergt darüber hinaus Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen sowie eine Sammelausgleichsfläche.

Die Gliederung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet sowie in der Umgebung.

Die Ausweisung der Mischgebietsflächen leitet sich zum einen aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ab, in welchem das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dargestellt ist, zum anderen aus der Nachfrage nach Wohnbauland und bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen. Entsprechend wird in Anlehnung an bestehende Nutzungen eine Nutzungsartengliederung des Plangebiets vorgenommen, wodurch in räumlicher Zuordnung Mischgebiete mit dominierend gewerblicher Nutzung, Mischgebiete mit dominierender Wohnnutzung und ‚gewöhnliche‘ Mischgebiete festgesetzt werden (horizontale Gliederung).

Auf Grund der gewerblichen Vorprägung wird die nordwestliche Ecke des Plangebiets als Mischgebiet mit einer dominierend gewerblichen Nutzung festgesetzt. Die betreffenden Flächen sind durch die Landesstraße erschlossen, somit wird die Wohnbebauung südlich des Feldweges oder "Am Birkenwald" nicht unmittelbar von gewerblichem Verkehr berührt.

In Anlehnung an die bereits vorhandene und dominierende Wohnbebauung östlich des Feldweges wird die östliche Plangebietshälfte im Wesentlichen als Mischgebiet mit dominierender Wohnfunktion festgesetzt. Diese Gliederung ist auch Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die ergab, dass seitens der Anlieger massive Bedenken gegenüber einer möglichen gewerblichen Nutzung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes bestanden.

Als Mischgebiete ohne weitergehende Untergliederung werden die restlichen an die Landesstraße anliegenden Flächen einschließlich des Grundstücks der Firma Weichert sowie der Bereich entlang der Straße "Am Birkenwald" mit den zwei bereits bebauten Grundstücken festgesetzt. Letztgenannter Bereich verfügt über eine dorftypische Bebauung, wie sie auch im westlich angrenzenden Dorfbereich zu finden ist, ohne dass die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

Im gesamten Plangebiet werden Tankstellen (§ 5 Abs.2 Nr.9 bzw. § 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 5 Abs.3 bzw. § 6 Abs.2 Nr.8 und Abs.3 BauNVO) auf Grundlage des § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus wird im MI 1 (dominierend gewerbliche Nutzung) die Errichtung von Wohngebäuden (§ 6 Abs.2 Nr.1 BauNVO) und in den MI 4 und MI 5 (dominierende Wohnfunktion) die Errichtung von ‚sonstigen Gewerbebetrieben‘ sowie von Gartenbaubetrieben (§ 6 Abs.2 Nr.4+6 BauNVO) ausgeschlossen. Die jeweils als nicht zulässig deklarierten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Charakter der betreffenden Teilbereiche.

Da Diehlo ein dörflich-ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Eisenhüttenstadt ist und im Leitbild der "Dorferneuerungsplanung Diehlo" der Erhalt des dörflich-ländlichen Charakters festgeschrieben wurde, soll sich die zukünftige Bebauung im Plangebiet dieser Zielsetzung unterordnen.

Der Ausschluss einzelner zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten ist damit begründet, dass sich Vergnügungsstätten nicht in den erhaltenswürdigen dörflich-ländlichen Charakter Diehlos einfügen würden. Für Tankstellen kommt ergänzend hinzu, dass sie an geeignetem Standort an der Landesstraße (auf Grund der Vorgaben des Brandenburgischen Straßenbauamtes Frankfurt (Oder) in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr in Dahwitz – Hoppegarten) nur erschwert angesiedelt werden könnten (siehe auch Punkt II.1: Entwicklung der Planungsüberlegung).

Der Ausschluss von Wohngebäuden im MI 1 sowie von Gartenbau- und sonstigen Gewerbebetrieben in den MI 4+5 geht einher mit dem Ziel der Baugebietsgliederung in Bereiche mit entweder dominierender gewerblicher oder Wohnnutzung.

#### II.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des § 1 (5) Satz 3 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Aus diesem Grund wird als Maß der baulichen Nutzung in allen Baugebieten eine deutlich geringere Grundflächenzahl festgesetzt (MI 1+3 = 0,4, MI 2 = 0,3, MI 4-8 = je 0,25), als es gesetzlich maximal möglich wäre. Ferner darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen mit der Ausnahme des Baugebietes MI 6 nur um bis zu 30 vom Hundert überschritten werden. Lediglich im MI 6 ist eine Ausschöpfung der 50 vom Hundert vorgesehen, da hier zukünftig kleinere Grundstücke zu erwarten sind.

In den MI 4 und MI 5 soll auf Grund der für Wohnzwecke großen Grundstücke und in Anlehnung an die dorftypische Bauungsstruktur mit großen Nebengebäuden (Ställe, Scheunen) eine Wohnbebauung in der zweiten Reihe zulässig sein. Durch die Festsetzung nur eines Vollgeschosses und der geringeren Firsthöhe soll gewährleistet werden, dass eine mögliche Bebauung in der zweiten Reihe in ihrer Wirkung hinter das "Hauptgebäude" in der ersten Reihe zurücktritt. Aus diesem Grund gibt es in den beiden Mischgebieten mit dominierender Wohnfunktion ein vorderes und ein hinteres Baufenster. Die Begriffe "vorderes bzw. hinteres Baufenster" sind in der Betrachtung auf die Erschließungsstraße zu beziehen.

Mit dieser Vorgehensweise soll ermöglicht werden, die großen Grundstücke besser ausnutzen zu können. Denkbar ist beispielsweise die bauliche Nutzung des hinteren Baufeldes zum Zwecke einer Altenteilwohnung.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Einpassung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild und der damit verbundenen Höhenentwicklung werden Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe getroffen. In Anlehnung an die ortstypische Bebauung sind für alle Gebäude im wesentlichen maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Auf Grund der festgesetzten maximalen baulichen Höhen ist praktisch vorgegeben, dass in zweigeschossigen Wohngebäuden das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen wird bzw. dass ein Wohngebäude mit zwei ‚echten‘ Vollgeschossen praktisch keinen Sockel, keinen Drempel und eine relativ geringe Dachneigung hat.

So darf gemäß textlicher Festsetzung ein Gebäude mit zulässigen zwei Geschossen und Satteldach eine maximale Firsthöhe von (umgerechnet) 10 m erreichen. Hat beispielsweise ein geplantes Wohngebäude eine Breite von 10 m und eine projektierte Dachneigung von 45°, so muss automatisch ein zweites Vollgeschoss im Dachraum liegen, weil sonst die maximal zulässige Firsthöhe überschritten

wird. Die gewählte Festsetzung gewährleistet auf flexible Art und Weise, dass ein zweites Vollgeschoss durchaus zulässig ist, dass dieses dann aber im Dachraum unterzubringen ist oder aber dass das Gebäude eine relativ geringe Breite, eine relativ geringe Dachneigung und somit insgesamt eine nicht überdimensionierte Baumasse aufweist.

#### II.3.1.2 Bauweise

Die vorherrschende Einzelhausbebauung der unmittelbaren Umgebung ist Grundlage für die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern. Lediglich im MI 2 sind auf Grund der Grundstücksverhältnisse und der beschränkten Anbindungsmöglichkeiten an die Landesstraße L 43 auch Doppelhäuser zulässig.

#### II.3.1.4 Nebenanlagen

Auf eine Eingrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen oder die Beschränkung auf das Baufenster wird verzichtet. Um dennoch eine angemessene städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und um überflüssige Flächenversiegelung zu vermeiden, dürfen Garagen und Carports nicht jenseits der von der Erschließungsstraße aus betrachtet hinteren Baugrenze errichtet werden. Zur Minderung der Versiegelung und somit zum Schutz des Bodens werden ferner Festsetzungen zur Teilbefestigung von Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und sonstigen Wegeverbindungen auf den Grundstücken getroffen.

#### II.3.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von Straßen begrenzt. Dadurch ergibt sich in bezug auf die Erschließung eine zufriedenstellende Ausgangssituation, denn im Wesentlichen können alle Grundstücke über das vorhandene Straßennetz erschlossen werden. Bei der Erschließung des Plangebietes sind allerdings Auflagen des Brandenburgischen Straßenbauamtes Frankfurt (Oder) entsprechend zu berücksichtigen, d.h. Anbindungen an die Landesstraße sind nur begrenzt möglich. Im Bereich des MI 1 und des MI 2 sind die (neuen) Grundstückszufahrten paarweise zu bündeln bzw. in ihrer Anzahl zu begrenzen. Die bereits vorhandenen Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken des Maschinenhandels und des Landschaftsbaubetriebs genießen Bestandsschutz und bleiben somit unbeschadet der Festsetzungen des Bebauungsplans erhalten; gemäß Abstimmung mit dem Straßenbauamt entfällt mit Genehmigung des Bebauungsplans die bisherige Befristung der Ausnahmegenehmigung für die Anbindung an die L 43. Der Bestandsschutz bewirkt dann eine unbefristete Zufahrtsgenehmigung. Wie an anderer Stelle bereits angesprochen, wird unter Berücksichtigung eines möglichst schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der landesplanerischen Vorgaben auf eine innere Erschließung des Plangebietes verzichtet. Da der Feldweg ferner nicht mit Durchgangsverkehr belastet werden soll, wird von einer Verbindungsstraße zwischen Landesstraße L 43 und Feldweg abgesehen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Streifen zwischen Grundstücksgrenzen und Fahrbahnrand der Landesstraße 43 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Neben der bereits vorhandenen Entwässerungsmulde, die zwecks Entwässerung der Landesstraße Teil der Verkehrsfläche ist, wird im Zusammenhang mit der Bebauung dieses Gebietes und in Absprache mit dem zuständigen Straßenbauamt parallel zur Landesstraße ein Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

*Abbildungen 3 und 4: Straßenprofile der Landesstraße L 43 (teilweise) und des ‚Feldweg‘*

Querschnitt und Profil der Dorfstraße / L 43 (Fahrbahn und südlich angrenzende Funktionsflächen):

Fahrbahn

Sickermulde / Straßenbegleitgrün

Geh- / Radweg

Querschnitt und Profil des Feldweg:

Mischverkehrsfläche (befestigt)

Straßenbegleitgrün / Leitungsstreifen  
(unbefestigt)

Außer den erwähnten Teilflächen der L 43 befindet sich von den das Plangebiet tangierenden Erschließungsstraßen nur noch der Feldweg im Plangebiet. Auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens (Quell- und Zielverkehr) wird der Feldweg als Verkehrsfläche (Mischverkehrsfläche) mit einem Regelquerschnitt  $Q = 4,50$  m festgesetzt.

Nicht zu befestigende Verkehrsflächen (unterschiedlich breite Streifen zwischen Straßenbord und anliegender Grundstücksgrenze) bleiben unversiegelt und dienen somit der Unterbringung stadtechnischer Leitungen bzw. als Vegetationsflächen der Versickerung des anfallenden Regenwassers sowie der Baumpflanzung.

#### II.3.1.6 Grünflächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In West - Ost - Richtung wird eine das Plangebiet gliedernde und teilende Grünzäsur offengehalten. Gesichert wird diese durch Festsetzung privater Grünflächen (Zweckbestimmung Gärten) und/oder von Pflanzgeboten. Diese Grünzäsur soll durch Aufwertung der naturhaushaltlichen Funktionen zum Ausgleich der geplanten Eingriffe im Plangebiet beitragen (siehe auch Grünordnungsplan) und zudem durch Anpflanzung von Obstgehölzen (ein einheimischer, hochstämmiger Obstbaum je 100qm privater Grünfläche bzw. Pflanzgebotsfläche) dorftypische Strukturen bewirken. Die Grünzäsur dient ferner als Gliederungselement zwischen den Mischgebietsflächen im nördlichen und im südlichen Teil des Planungsgebietes.

Der geringe Großgrünbestand im Plangebiet ist entsprechend den Pflanzbindungen im Plan (MI 8 und öffentliche Grünfläche) zu erhalten. Während der Bauzeit sollten bei Notwendigkeit entsprechende Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 durchgeführt werden.

Als Ersatz für zu fällende Bäume und Kleingehölze werden im Zusammenhang mit der Gestaltung des Straßenraumes Pflanzgebote vorgesehen: Zur Gestaltung des Verkehrsraumes sind entlang der Westseite des Feldweges in einem durchschnittlichen Abstand von 10 Metern ein Laubbaum zu pflanzen; entlang der Landesstraße sind in einem durchschnittlichen Abstand von 20 m großkronige Laubbäume zu pflanzen, wobei vorhandene Obstgehölze in die Baumreihe zu integrieren sind.

Als weitere Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe und zur Gestaltung des Ortsbildes sollen mindestens ein Obstbaum pro Wohngrundstück bzw. in den Mischgebieten je vier befestigter Stellplätze ein hochstämmiger und heimischer Laubbaum angepflanzt werden (siehe Pflanzliste im Plantext). Da ein konkreter Standort nicht festgesetzt werden kann, erscheinen zusätzliche Bestimmungen hinsichtlich der Zuordnung der zu pflanzenden Bäume zum Wohnhaus ("Hausbaum") oder zur Stellplatzfläche erforderlich.

Weiterhin sind in den tendenziell durch Wohnnutzung geprägten Teilbaugebieten MI 4 + 5 je 100 qm zulässiger bebaubarer Grundfläche wahlweise ein Obstbaum (Hochstamm), ein Laubbaum oder Laubsträucher in einem Flächenumfang von 50 qm zu pflanzen.

Für Gebäude mit fensterlosen Fassadenabschnitten in einer Größe über 50 qm wird die Begrünung durch selbstklimmende Rankpflanzen (eine Pflanze je laufender Meter) vorgeschrieben.

Aus Sicht der Grünplanung ergeben sich durch die Neugestaltung des Planbereiches auch Möglichkeiten, neue Lebensräume für einige wildlebende Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Dazu soll im Bereich der Sammelausgleichsfläche die im Grünordnungsplan mit E 1 bezeichnete Maßnahme durchgeführt werden. Dazu wird eine 15 m breite Fläche entlang der nördlichen Grenze der Baugebiete MI 1 und MI 5 entsprechend festgesetzt.

Bei der Maßnahme E 1 handelt es sich um die Anlage einer mindestens fünf Meter breiten und zwei Meter hohen Hecke entlang der nordwestlichen Begrenzung des Plangebiets. Diese Hecke setzt sich aus den Arten *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Rosa canina* (Hundsrose),

Sambucus nigra (Holunder), Sorbus aucuparia (Eberesche), Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Sandbirke) und Crataegus monogyna (Weißdorn) zusammen und verfügt über einen vorgelagerten mindestens zwei Meter breiten Krautsaum. Durch diese Vegetation wird das Grünsystem innerhalb des Plangebiets sinnvoll ergänzt und die Entwicklung von landschaftstypischen Kleinstbiotopen am Rande des besiedelten Bereichs ermöglicht.

### II.3.1.7 Gestalterische Festsetzung nach Brandenburgischer Bauordnung

Es ist beabsichtigt, die Baugebiete im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit ihrer zukünftigen Bebauung in den dörflich-ländlichen Rahmen des Ortsteiles Diehlo einzufügen. Das bedeutet, dass sich die zukünftige Bebauung der ortstypischen Bau- und Gestaltungselementen und -materialien bedienen soll.

Um die Umsetzung dieser Absicht erreichen zu können, werden zur Gestaltung der Gebäude und zur Einpassung in den umgebenden baulichen Bestand einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzgl. der Dachform, -eindeckung, -aufbauten, Firstrichtung und Fassadengestaltung getroffen.

Die textlichen Festsetzungen zur Dachform (Satteldach) und -gestaltung der Wohngebäude orientieren sich an der umliegenden Eigenheimbebauung. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit sollen bei gewerblichen Bauten und kleinen Nebengebäuden auch Flachdachlösungen möglich sein.

Es sollen auch Abweichungen zwecks Anbringung von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung, wie Solar- und photovoltaische Anlagen sowie zur Ermöglichung von vegetativen Dachbegrünungen berücksichtigt werden.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlep- und Spitzgauben zulässig. Sie dürfen in der Summe der Gaubenbreiten max. die Hälfte der Firstlänge je Dachseite betragen; der Abstand der Gauben zum Ortgang darf 1,0 m nicht unterschreiten. Ferner darf die Breite einer Gaube max. 2,5 m betragen.

Um den Rahmen ortstypischer Fassadengestaltung nicht zu brechen, werden hinsichtlich der Verwendung von Materialien Vorgaben gemacht: So sind die Fassaden der überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude in Putz, Holz oder Feldsteinen auszuführen; sonstige Materialien sind bis zu einem Anteil von 30% der Fassadenfläche zulässig.

Für gewerbliche Anlagen findet diese Regelung keine Anwendung.

Holzfassaden bei Wohnbauten sind zwar nicht ortstypisch. Allerdings sind gerade die erhaltenen Ortsränder ländlich strukturierter Ortschaften häufig durch Feldscheunen mit Holzfassaden geprägt, so z.B. auch in Teilen der westliche Ortsrand Diehlos. Im Bereich des Plangebietes Diehlo-Feldweg, das sich gleichermaßen am Rand des besiedelten Bereichs befindet, sind keine Feldscheunen vorhanden, auch ist auf Grund der rückläufigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht damit zu rechnen, dass sich durch Entstehung neuer Scheunen ein dorftypischer Ortsrand entwickelt. Deshalb wird es als nicht negativ angesehen, wenn zukünftig Wohngebäude gerade auch im ländlichen Raum eine Holzfassade aufweisen und somit der ursprüngliche Dorfrand in gestalterischer Anlehnung eine neue Definition erfährt. Gleichermäßen ist in Folge der Zulässigkeit von Holzfassaden eine größere Auswahl für die einzelnen Bauwilligen vorgegeben, zumal es sowohl im Ortsteil Diehlo als auch in Eisenhüttenstadt bisher kaum Wohnbauland gibt, auf dem die Errichtung von Holzfassaden zulässig ist.

Die entlang der Straße "Am Birkenwald" und „Feldweg“ befindliche Bebauung weist keine Hauptfirstrichtung auf, weshalb in den Mischgebieten MI 3 - 8 in der Planzeichnung keine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist. Die Gebäude können hier wahlweise in Trauf- oder Giebelstellung errichtet werden. In den Mischgebieten MI 1 wird aus Rücksicht auf die mögliche Ansiedlung gewerblicher Betriebe ebenfalls auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung verzichtet. Auch hier gilt, dass Gebäude entweder parallel oder senkrecht zur vorderen Baugrenze errichtet werden sollen.

Die Traufstellung im Mischgebiet MI 2 lehnt sich an die entlang der 'Dorfstraße' vorherrschende Traufständigkeit der Hauptgebäude an; zudem erscheint sie aus Gründen der möglichen Doppelhausbebauung sinnvoll. In allen Baugebieten ist eine Abweichung von der vorgegebenen Firstrichtung ausnahmsweise um bis zu 10° möglich.

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung dürfen Stellplätze und Grundstückszufahrten (bis zur Garage bzw. zum Stellplatz) nur in teilversiegelnden Systemen befestigt werden.

## II.3.2 Geplante Leitungen, Sicherung von Flächen zur Begründung von Leitungsrechten

### II.3.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserleitungen GG 200 und AZ 150 kommen nach Angaben des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes "Oderau" direkt vom Hochbehälter Eisenhüttenstadt. Der Versorgungsdruck dieser Leitungen liegt bei ca. 8 bar, womit eine Druckminderung erforderlich wird.

Da die Trinkwasserleitungen GG 200 und AZ 150 teilweise außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes verlaufen, werden entsprechende Flächen zur Begründung von Leitungsrechten (LR 1) gesichert. Das auf dem Flurstück 136/2 befindliche Pumpbauwerk wird als ‚Fläche für Versorgungsanlagen‘ mit der Zweckbestimmung ‚Wasser‘ planerisch gesichert.

### II.3.2.2 Abwasser

Im Bereich des Flurstückes 132 der Flur 2 ist ein Leitungsrecht für die vorhandene Schmutzwasserleitung (LR 1) einzutragen.

### II.3.2.3 Elektro

Auf Grund der geplanten Bebauungskapazität ist eine Mittelspannungs-Einbindung ab der Trafostation im Plangebiet erforderlich. Voraussetzung für die Versorgung ist der Aufbau eines Niederspannungsnetzes.

Detaillierte Erschließungsmaßnahmen können aus Sicht des Energieversorgungsunternehmens erst nach Vorliegen eines bestätigten Bebauungsplanes und einer Energiebedarfsanmeldung festgelegt werden.

Der Standort der Trafostation ist im Bebauungsplan durch Festsetzung als ‚Fläche für Versorgungsanlagen‘ mit der Zweckbestimmung ‚Elektrizität‘ entsprechend berücksichtigt.

### II.3.2.4 Gas

Entlang der Landesstraße ist die Erschließung mit Gas (Verlegung im öffentlichen Bauraum) noch vorzunehmen.

### II.3.2.5 Fernmeldeanlagen

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist –insbesondere in der nördlichen Hälfte des Plangebiets- die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Die bereits vorhandene TELEKOM-Freileitung entlang der Nordseite des Feldweges wird in ihrer Trassierung durch die Festsetzung entsprechender Flächen zur Begründung von Leitungsrechten (LR 2) gesichert.

Der Ausbau des Fernmeldenetzes ist mit Straßenbau- und sonstigen Baumaßnahmen zu koordinieren.

## II.3.3 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Landesstraße L 43 an und beherbergt zudem zwei Gewerbebetriebe. Es ist zu erwarten, dass die am nächsten zur Landesstraße liegenden Mischgebiete auf Grund des Fahrzeugverkehrs erhöhten Geräuscheinwirkungen ausgesetzt sind. Auch die auf Grund der gewerblichen Tätigkeiten im Plangebiet auftretenden Immissionen (insbesondere Schall) bedürfen auf Grund der Planung einer heranrückenden Bebauung einer näheren Betrachtung.

Gemäß DIN 18005 -Teil 1: "Schallschutz im Städtebau [...]" werden für Mischgebiete folgende schalltechnische Orientierungswerte zugrundegelegt:

max. 60 dB(A) tags	
max. 50 (45*) dB(A) nachts	(* Klammerwert für Gewerbelärm !)

Eine Überschreitung dieser Orientierungswerte zieht in der Regel aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nach sich und erfordert gleichermaßen eine entsprechende Berücksichtigung der Belange im Bebauungsplan.

### II.3.3.1 Verkehrsimmissionen

Bei der nachfolgenden Abschätzung der Beurteilungspegel für die von der Landesstraße L 43 verursachten Verkehrslärmimmissionen wird davon ausgegangen, dass auf Grund der zukünftigen Verlängerung der Ortsdurchfahrt die zulässige Höchstgeschwindigkeit bei 50 km/h liegt. Der prognostizierte Verkehrsmengenzuwachs ist geschätzt und dürfte auch langfristig eine Obergrenze darstellen.

---

Begründung zum Bebauungsplan "Diehlo - Feldweg" - Eisenhüttenstadt

Das Verkehrsaufkommen auf dem Feldweg und ‚Am Birkenwald‘ ist auf Grund der reinen Erschließungsfunktion dieser Straßen in seiner immissionsschutzrechtlichen Relevanz vernachlässigbar und wird nicht näher untersucht.

#### Verkehrsdaten:

Zugrundegelegte Verkehrsmengen Landesstraße L 43:  
(Quelle: Verkehrszählung Oktober 1997, Zählstelle Diehloer Straße Höhe Freilichtbühne)

Tags (6-22 Uhr)	Richtung EH	Richtung Diehlo	Summe tags
PKW	2105	2155	4260
LKW	41	62	103
-----			
Zwischensumme tags	2146	2217	4363

LKW-Anteil tagsüber: 2,4 %  
Anteil der Fahrzeuge in der Spitzenstunde (16-17 Uhr): 473  
Anzahl der Fahrzeuge in der Durchschnittsstunde: 273

Nachts (22-6 Uhr)	Richtung EH	Richtung Diehlo	Summe tags
PKW	138	96	234
LKW	1	2	3
-----			
Zwischensumme nachts	139	98	237

LKW-Anteil nachts: 1,3 %  
Anzahl der Fahrzeuge in der Spitzenstunde (5-6 Uhr): 125  
Anzahl der Fahrzeuge in der Durchschnittsstunde: 30  
Gesamtsumme (DTV): 4600 Kfz/24h

#### Berechnungen gemäß DIN 18005, Teil 1:

Beurteilungspegel:  $L_r = L_{m,e} - \Delta L_{s,\perp} + \Delta L_k$

Berechnung von  $L_{m,e}$ :  $L_{m,e} = L_m(25) + \Delta L_{stro} + \Delta L_v + \Delta L_{stg}$   
 $\Delta L_{StrO} = 0 \text{ dB(A)}$   
 $\Delta L_v = -5 \text{ dB(A)}$   
 $\Delta L_{stg} = 0 \text{ dB(A)}$ , da Steigung  $\leq 5 \%$   
 $\Delta L_k = 0 \text{ dB(A)}$ , da keine Lichtsignalanlage in der Nähe

Bezug von  $L_m(25)$  und  $L_{m,e}$  auf Durchschnittsstunde:

Durchschnittsstunde tags:  $L_m(25) = 62 \text{ dB(A)}$   
 $L_{m,e} = 62 \text{ dB(A)} - 5 \text{ dB(A)} = 57 \text{ dB(A)}$   
 Durchschnittsstunde nachts:  $L_m(25) = 52 \text{ dB(A)}$   
 $L_{m,e} = 52 \text{ dB(A)} - 5 \text{ dB(A)} = 47 \text{ dB(A)}$

Bezug von  $L_m(25)$  und  $L_{m,e}$  auf Durchschnittsstunde mit angenommenem 30%igem Verkehrszuwachs:

Durchschnitt + 30% tags:  $L_m(25) = 63 \text{ dB(A)}$   
 $L_{m,e} = 63 \text{ dB(A)} - 5 \text{ dB(A)} = 58 \text{ dB(A)}$   
 Durchschnitt + 30% nachts:  $L_m(25) = 53,5 \text{ dB(A)}$   
 $L_{m,e} = 53,5 \text{ dB(A)} - 5 \text{ dB(A)} = 48,5 \text{ dB(A)}$

Bezug von  $L_m(25)$  und  $L_{m,e}$  auf Spitzenstunde:

Spitzenstunde tags:  $L_m(25) = 64 \text{ dB(A)}$   
 $L_{m,e} = 64 \text{ dB(A)} - 5 \text{ dB(A)} = 59 \text{ dB(A)}$   
 Spitzenstunde nachts:  $L_m(25) = 59 \text{ dB(A)}$   
 $L_{m,e} = 59 \text{ dB(A)} - 5 \text{ dB(A)} = 54 \text{ dB(A)}$

-----  
Begründung zum Bebauungsplan "Diehlo - Feldweg" - Eisenhüttenstadt

Berechnung von  $\Delta L_{s,\perp}$ :

Maßgebender Abstand der Straßenachse zur Vorderkante des Gebäudes: ca. 15 m  
 Maßgebende Höhe Fensterbrüstung: ca. 5 m  
 $\Delta L_{s,\perp} = -2,5 \text{ dB(A)}$

Berechnung des Beurteilungspegels  $L_r$ :

Durchschnittsstunde tags:  $L_r = 57 \text{ dB(A)} + 2,5 \text{ dB(A)} = 59,5 \text{ dB(A)}$   
 Durchschnittsstunde nachts:  $L_r = 47 \text{ dB(A)} + 2,5 \text{ dB(A)} = 49,5 \text{ dB(A)}$   
 Durchschnittsstunde + 30% tags:  $L_r = 58 \text{ dB(A)} + 2,5 \text{ dB(A)} = 60,5 \text{ dB(A)}$   
 Durchschnittsstunde +30% nachts:  $L_r = 48,5 \text{ dB(A)} + 2,5 \text{ dB(A)} = 51 \text{ dB(A)}$   
 Spitzenstunde tagsüber:  $L_r = 59 \text{ dB(A)} + 2,5 \text{ dB(A)} = 61,5 \text{ dB(A)}$   
 Spitzenstunde nachts:  $L_r = 54 \text{ dB(A)} + 2,5 \text{ dB(A)} = 56,5 \text{ dB(A)}$

Die ermittelten Verkehrslärmimmissionswerte liegen bei Zugrundelegung der prognostizierten Verkehrsmengen (Annahme: plus 30 %) tags um 0,5 dB(A) und nachts um 1 dB(A) über den empfohlenen Orientierungswerten und bedürfen somit einer entsprechenden planerischen Beachtung.

II.3.3.2 Gewerbliche Immissionen

Im Zusammenhang mit der Überplanung der bereits im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe (Maschinenhandel; Tief-, Straßen- und Landschaftsbauunternehmen) gilt es zu untersuchen, ob sich auf Grund der durch den Bebauungsplan ermöglichten heranrückenden baulichen Nutzungen immissionsschutzrechtliche Konflikte ergeben. In Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz, der Handwerkskammer und der Industrie- und Handelskammer wurde festgestellt, dass durch den Maschinenhandel auf Grund der Ausführung lärmintensiver Arbeiten in einer geschlossenen Halle keine richtwertüberschreitenden Lärmemissionen zu erwarten sind. Bei dem Tief-, Straßen- und Landschaftsbaubetrieb hingegen finden lärmintensive Vorgänge im Freien statt, teils auch in den frühen Morgenstunden (immissionsschutzrechtlich also zur Nachtzeit).

Aus diesen Gründen wurde die Erstellung eines Gutachtens zur Untersuchung der Immissionssituation im Bebauungsplangebiet in Auftrag gegeben<sup>1</sup> (Bericht ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt).

In der Bestandsaufnahme (Betriebsbesichtigung, Befragungen) der in der Berechnung zu berücksichtigenden Betriebsaktivitäten wurde festgestellt, dass Arbeitsbeginn am Betriebssitz wochentags in der Regel (insbes. im Sommer) um ca. 5.30 Uhr ist. Zu diesem Zeitpunkt wird das Gelände von ca. 10 PKW angefahren, bis 6 Uhr verlassen dann bis zu 10 LKW verschiedener Größe (1,5t bis 10t) nach Beladung durch einen Ladekran oder Radlader das Grundstück. Häufig werden auch Rüttelplatten (bis zu drei Stück) aufgeladen, deren Funktionstüchtigkeit gegebenenfalls vorher getestet wird.

Tagsüber arbeiten durchschnittlich vier Mitarbeiter im Büro und gelegentlich ein bis zwei Mitarbeiter auf dem Betriebsgelände. Bis zur Rückkehr der LKW im Zeitraum von 16 bis 17 Uhr wird der Betriebssitz u.a. von bis zu vier LKW zwecks Be- und Entladung angefahren.

Gelegentlich (jedoch mehr als zehnmal jährlich) werden im Freien Arbeiten wie Kernbohren, Steinbearbeitung mit Trennschleifern und Sägearbeiten mit einer Kettensäge ausgeführt. Diese Arbeiten beginnen nicht vor 6 Uhr und dauern max. fünf Stunden.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und einschlägiger fachlicher Bestimmungen (z.B. Bebauungsdämpfungsmaß, Abstandsmaß, Ruhezeitenzuschlag, Tonzuschlag, etc.) legt das Gutachten für die einzelnen Schallquellen Schalleistungspegel und Einwirkzeiten fest.

Das Gutachten ermittelt durch Berechnung (Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2) die potenziellen Lärmimmissionen für in Anlehnung an den Planentwurf repräsentativ ausgewählte Immissionsorte.

Die ermittelten Gewerbelärmimmissionswerte liegen tags an den Immissionsorten 1 bis 10 über dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB (A)) und an den Immissionsorten 1 bis 5, 7, 9 und 10 über dem Orientierungswert für Mischgebiete.

Nachts werden potenziell an allen Immissionsorten die Orientierungswerte sowohl für Allgemeine Wohngebiete (40 dB (A)) als auch für Mischgebiete (45 dB(A)) überschritten.

<sup>1</sup> TÜV Umwelt Berlin Brandenburg GmbH: „Schalltechnische Untersuchung über Geräuschimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebiets ‚Diehlo-Feldweg‘ in 15890 Eisenhüttenstadt“; 08. Januar 1999

Abbildung 5: Schalltechnische Untersuchung: Ausgewählte Schallquellen und Immissionsorte

Schallquellen S1 – S6: Fahrverkehr, Rangieren, Beladen  
Schallquellen T und R durch Aggregatbetrieb: T = Trennen, R = Radlader, Rüttelplatte  
Immissionsorte 1 - 15

### II.3.3.3 Ergebnis der Lärmimmissionsuntersuchung und Einstellung der immissionsschutzrechtlichen Belange in den Bebauungsplan

Im Ergebnis der Untersuchung von Verkehrslärmimmissionen ist festzustellen, dass die Immissionswerte bei Zugrundelegung der prognostizierten Verkehrsmengen (Annahme: plus 30 %) tags um 0,5 dB(A) und nachts um 1 dB(A) über den empfohlenen Orientierungswerten liegen. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan die Mischgebiete MI 1, MI 2, MI 3 und MI 6 in einer Tiefe von 20 Metern ab Straßenachse der L 43 als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes umgrenzt (Planzeichen 15.6 der PlanZVO). Demnach wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' -Lärmpegelbereich 1- vorzusehen sind. In den Teilen des Plangebietes, die weiter als 20 Meter von der Straßenachse der L 43 entfernt liegen, ist mit keinen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zu rechnen.

Bezüglich der Gewerbelärmimmissionen kommt das Gutachten zu den Empfehlungen, alle Baugebiete als Mischgebiete auszuweisen und zur Wahrung des nächtlichen Schutzanspruchs den Arbeitsbeginn auf 6 Uhr zu verschieben. Dann können trotz PKW-Anfahrten die Orientierungswerte für die Nacht an allen Immissionsorten eingehalten werden. Tagsüber ist in einem Abstand von mindestens 50 Metern zum Betriebsgrundstück nicht mit Orientierungswertüberschreitungen (für MI) zu rechnen. Sofern die lärmintensivsten Arbeiten (Trennschleifen, Sägen und Bohren) abgeschirmt werden können, ist ein näheres Heranrücken von Wohngebäuden an den Betriebssitz möglich. Bei Errichtung einer 4m hohen Lärmschutzwand in einer Entfernung von 20 Metern zur Lärmquelle könnte eine 1,5 geschossige Wohnbebauung bis zu 50 Metern an den Ort der Arbeiten im Innern des Betriebsgrundstücks heranrücken. Günstigstenfalls ist der Gewerbebetrieb zu verlagern.

Nachfolgende Abbildung veranschaulicht die konflikträchtigen Einwirkbereiche der verkehrlichen und gewerblichen Emissionen:

Abbildung 6: *Plangebiets-Flächen mit erhöhten Immissionsschutzanforderungen*

Verkehrslärmeinwirkungsbereich (20m ab Achse L 43) mit Überschreitung der Richtwerte

gewerbliche Hauptlärmemissionsquellen

Gewerbelärmeinwirkungsbereich (50 m ab Grundstücksgrenze) mit Überschreitung der Orientierungswerte (Bestand tagsüber)

Gewerbelärmeinwirkungsbereich (50 m ab Emissionsort) mit Überschreitung der Orientierungswerte (Abschirmung, Bestand tagsüber)

Gewerbelärmeinwirkungsbereich mit Überschreitung der Orientierungswerte zur Nachtzeit (frühe Morgenstunden)

Um den Betrieb zu erhalten und gleichzeitig das im Flächennutzungsplan für diesen Bereich formulierte Ziel der gemischten Baufläche sicherzustellen, wurde im Rahmen der planerischen Abwägung entschieden, das Betriebsgelände Fa. Weichert als ‚Mischgebiet‘ zu überplanen und flankierend Maßnahmen zur Umsiedlung des Betriebs einzuleiten. Auf Grund der Überplanung des Betriebsgeländes ist eine zusätzliche Regelung von Lärmschutzmaßnahmen nicht mehr erforderlich: Im Bebauungsplan wurde die vorhandene Konfliktsituation abschließend gelöst. Gleichzeitig wurde durch die Vereinbarung eines Zeitplanes zur Umsiedlung verbunden mit einer freiwilligen Nutzungseinschränkung des Betriebes der Fa. Weichert in der Übergangszeit ab 01.06.2001 Sorge getragen, dass die Planungsziele durch Wegfall der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation verwirklicht werden können. (Anlage 3 – Verpflichtung der Fa. Weichert)

#### **II.4 Berücksichtigung naturhaushaltlicher Belange**

Grundsätzlich schreibt § 1a BauGB vor, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. zu minimieren sind; deshalb sind die Gemeinden angehalten, im Rahmen

der Bauleitplanung zu prüfen, ob die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan(entwurf) vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft tatsächlich zur Verwirklichung der kommunalen Planungsabsichten erforderlich sind und ob diese Ziele nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht durch geringere Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und seiner Schutzgüter zu erreichen sind.

Die nach dieser Prüfung verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Ausgleichsmaßnahmen inner- und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebiets zu kompensieren.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 BbgNatSchG sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können." Über die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorbereitet werden, und deren Ausgleich und Ersatz ist nach den Bestimmungen des § 1a Abs.2 BauGB in der Abwägung abschließend zu entscheiden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im 'Parallelverfahren' über die Erarbeitung eines Grünordnungsplans in die Bauleitplanung eingestellt. Der Grünordnungsplan zeigt nach einer Bestandsaufnahme sowie der Analyse der zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Wiederherstellung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf (Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen).

Im Einzelnen werden auf Basis des Grünordnungsplans die für den Naturhaushalt zu beachtenden Belange in den folgenden Kapiteln ausgeführt.

#### **II.4.1 Analyse und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan bereitet bau-, anlage- und betriebsbedingte Eingriffe in die unterschiedlichen Schutzgüter des Naturhaushalts vor. Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts gehen insbesondere mit Neuversiegelungen und Bodenverdichtungen einher (maximale Neuversiegelung von ca. 20% der Fläche); die Artenvielfalt wird durch den Verlust von Gehölzen und Lebensräumen bzw. deren Verinselung sowie durch eine Reduzierung der Strukturvielfalt beschnitten, das (Klein-) Klima wird durch die anlagebedingte Zunahme (Heizung, Kfz) von Lärm- und Schadstoffemissionen belastet, das Landschaftsbild ist Veränderungen unterworfen und erfährt eine Störung durch den Verlust einer Sukzessionsfläche am Ortsrand.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist insbesondere bezüglich der vorbereiteten Neuversiegelungen im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar. Der Grünordnungsplan schlägt daher sowohl grünordnerische Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets vor.

#### **II.4.2 Im Grünordnungsplan vorgeschlagene Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Grünordnungsplan schlägt folgende grünordnerischen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor:

1. Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung durch Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,25 in den Dorfgebieten und wohnbaulich dominierten Mischgebieten bzw. auf max. 0,4 in den übrigen Mischgebieten zur Begrenzung der Versiegelung.
2. Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs.4 BauNVO.
3. Regelung maximal zulässiger Firsthöhen zwecks Einbindung neuer Baukörper in das Ortsbild
4. räumliche Zuordnung von Garagen und Stellplätzen diesseits der jeweils hinteren Baugrenze zwecks Freihaltung durchgehender Grünräume.
5. Pflanzung großkroniger Laubbäume in einem durchschnittlichen Abstand von 20 Metern entlang der Dorfstraße / L 43 bei einer Mindestpflanzflächengröße von 6 qm.
6. Pflanzung von Bäumen in einem durchschnittlichen Abstand von 10 Metern entlang des Feldwegs bei einer Mindestpflanzflächengröße von 6 qm (Maßnahmen 7 + 8: insgesamt 45 Bäume).
7. Pflanzung eines ‚Hausbaums‘ (hochstämmiger Obstbaum) je Wohngrundstück in einem Abstand von maximal 6 Metern zum Hauptgebäude.
8. Pflanzung eines hochstämmigen, standortgerechten Laubbaums je vier Kfz-Stellplätze pro Grundstück, wobei bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen der Pflanzstandort dem Parkplatz zuzuordnen ist.
9. Teilversiegelung (Rasenwaben, Rasengitterstein o.ä.) auf mindestens 50% der für Nebenanlagen befestigten Flächen.

10. Einrichtung von privaten Grünflächen mit permanenter Vegetationsdecke bzw. Pflanzgebotsflächen (insgesamt ca. 5.700 qm) und Pflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes je 100qm privater Grün- bzw. Pflanzgebotsfläche (insgesamt 57 Obstbäume).
11. Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte von mehr als 4m Länge (das betrifft überwiegend gewerbliche Bauten) mit selbstklimmenden Kletterpflanzen (1 Pflanze je laufendem Meter).
12. Ausschluss von totalversiegelnden Deckschichten aus Asphalt oder Ortbeton bzw. mit vergossenen Fugen.

*Abbildung 7: Ausgleichsmaßnahmen E 1 und E 2*

Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Diehlo-Feldweg‘

Ausgleichsmaßnahme E 1 auf dem Flurstück 127 der Flur 2 (Gemarkung Diehlo)

Ausgleichsmaßnahme E 2 auf dem Flurstück 311 der Flur 2 (Gemarkung Diehlo)

Als zusätzliche ‚allgemeine Maßnahmen‘ schlägt der Grünordnungsplan den fachgerechten Wiedereinbau abgetragenen Ober- und Unterbodens, den Baumschutz nach DIN 18920 bei allen Bauarbeiten, die vertragliche Sicherung einer dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für alle Pflanzungen und den Verzicht auf den Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngemitteln bei der Pflege von Grünanlagen sowie Versickerung bzw. Brauchwassernutzung des anfallenden Niederschlagswassers vor.

Da der bilanzierte erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden durch sämtliche o.g. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden kann, sieht der Grünordnungsplan eine Nutzungsextensivierung bzw. Bepflanzung von bisher wenig strukturierten Bereichen außerhalb des Plangebiets vor.

Bei der Maßnahme E 1 handelt es sich um die Anlage einer mindestens fünf Meter breiten und zwei Meter hohen Hecke entlang der nordwestlichen Begrenzung des Plangebiets. Diese Hecke setzt sich aus den Arten *Rubus fruticosus* (Brombeere), *Syringa vulgaris* (Flieder), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Holunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Sandbirke) und *Crataegus monogyna* (Weißdorn) zusammen und verfügt über einen vorgelagerten mindestens zwei Meter breiten Krautsaum. Durch diese Vegetation wird das Grünsystem innerhalb des Plangebiets sinnvoll ergänzt und die Entwicklung von landschaftstypischen Kleinstbiotopen am Rande des besiedelten Bereichs ermöglicht.

Die Maßnahme E 2 umfasst den Abriss der ehemaligen Abwasserpumpstation auf einer Fläche von ca. 1000qm und die Müllberäumung auf einer Fläche von ca. 5000 qm südlich der Ortslage von Diehlo. Sie dient der Entsiegelung bebauter Flächen, der Erhöhung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Aufwertung des Landschaftsbildes..

### II.4.3 Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen und sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen verbindlich geregelt. Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen E 1 wird durch Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ebenfalls verbindlich festgesetzt.

Abweichungen vom Grünordnungsplan sind in folgenden Punkten zu verzeichnen:

- Die Baumpflanzungen entlang des Feldweges und entlang der L 43 sind im Bebauungsplan geregelt. Auf Grund des Verlaufs zweier Leitungen (Abwasser und Telekom) entlang des Feldweges ist allerdings eine direkte Zuordnung zur Verkehrsfläche nicht möglich, deshalb sind die entsprechenden Pflanzungen auf einem parallel angeordneten, 10m tiefen Grundstückstreifen zu realisieren.  
Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich im Plangebiet Wirkung entfalten, sind in der Summe lediglich ca. 30 Baumpflanzungen straßenbegleitend zu erwarten; der Grünordnungsplan hatte die Baumpflanzungen über das Plangebiet hinausgehend (also z.B. auf der gesamten Länge des Feldweges) vorgesehen.
- Die Pflanzung eines Hausbaums wurde ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen, der Abstand zum Hauptgebäude jedoch auf maximal 10 Meter erweitert, um Beschädigungen des Bauwerks durch Wurzeln zu vermeiden und den Bauwilligen größere Freiheit bei der Pflanzstandortwahl einzuräumen.
- Auf die Festsetzung einer ‚Kleintierpassage‘ wird verzichtet.
- Die im GOP vorgeschlagene Bindung einer Teilversiegelung auf 50% der Nebenflächen wird nicht übernommen, weil auf Grund der Bemessung der GRZ sowie der Regelung zur Teilversiegelung von Stellplätzen und Zufahrten ein ausreichendes Maß an Teilversiegelungen gewährleistet ist. Auch der kategorische Ausschluss von Totalversiegelungen erübrigt sich damit, zumal in Einzelfällen (gewerbliche Nutzung, Hofbefestigung) eine Vollversiegelung sinnvoll sein kann und durchaus nicht dorfuntypisch ist.
- Die vorgeschlagene Begrünung fensterloser Fassadenabschnitte wird in ihrer Anwendbarkeit dergestalt leicht modifiziert, dass fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Größe von mehr als 50qm zu begrünen sind. Damit wird gewährleistet, dass insbesondere ortsbildstörende Baukörper z.B. mit fensterlosen Giebelflächen oder von erheblicher Größe (z.B. Gewerbebauten) zur Fassadenbegrünung verpflichtet werden.
- Keine Berücksichtigung im Bebauungsplan (Festsetzung der Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets) hat die Ausgleichsmaßnahme E 2 gefunden.

Dafür wurde neu in den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Dachbegrünungen aufgenommen; für die Teilbaugebiete MI 4 und MI 5 wurde außerdem ein Pflanzgebot (wahlweise Pflanzung eines Obstbaums [Hochstamm], eines Laubbaums oder von Laubsträuchern in einem Flächenumfang von 50 qm je 100 qm zulässiger bebaubarer Grundfläche) verfügt. Des Weiteren wurde die private Grünfläche innerhalb des Plangebietes um 300 qm vergrößert und die Baugebietsfläche entsprechend verkleinert. Es sind zudem 3 zusätzliche hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.

- Die vorgeschlagenen ‚allgemeinen Maßnahmen‘ werden teilweise als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Eine Festsetzung von Maßnahmen ohne bodenrechtliche Relevanz ist nicht möglich.

#### **II.4.4 Regelung gemäß § 1a Abs. 1+3 BauGB i.V.m. § 9 BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und gemäß § 135b zum Verteilungsmaßstab der Kosten**

Innerhalb des Plangebiets sind die Sammelausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen den jeweils anliegenden Baugrundstücken zuzuordnen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die privaten Grünflächen von den Baugrundstücken abgeteilt werden. Bezüglich des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind die geplanten Maßnahmen jedoch im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen dem entsprechenden Eigentümer der Grünflächen aufzuerlegen:

Den Eingriffs-Baugrundstücken der Baugebiete MI 2 und MI 4 werden die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung ‚A‘ [vgl. textliche Festsetzung Nr. 17] zugeordnet.

Den Eingriffs-Baugrundstücken der Baugebiete MI 1 und MI 5 werden die Maßnahmen auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung ‚B‘ [vgl. textliche Festsetzung Nr. 17] zugeordnet.

Den Eingriffs-Baugrundstücken des Baugebietes MI 3 werden die Maßnahmen auf der im MI 3 gelegenen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [vgl. textliche Festsetzung Nr. 17] zugeordnet.

Die Kosten für Sammelausgleichsmaßnahmen (Maßnahme E1) auf der Sammelausgleichsfläche im nördlichen Teil des Plangebiets unterliegen einer Refinanzierung durch Aufstellung und Anwendung einer kommunalen Kostenerstattungssatzung nach § 135c BauGB. Um die Finanzierung, die Durchführungsverpflichtungen sowie die Zuordnung zum jeweiligen Eingriff transparent und nachvollziehbar zu machen, trifft der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende Festsetzungen:

Den Eingriffs-Baugrundstücken der Baugebiete MI 1 (mit Ausnahme der Flurstücke 328 und 330), MI 2, MI 3, MI 4 und MI 5 wird die Maßnahme E 1 mit folgendem Inhalt zugeordnet:

Pflanzung einer fünf Meter breiten und mindestens zwei Meter hohen mehrreihigen Hecke aus überwiegend (mind. 90%) einheimischen Laubgehölzen und Entwicklung eines Krautsaumes von mindestens zwei Meter Breite in einer Länge von 125 Metern entlang der nördlichen Grenze der Baugebiete MI 1 und MI 5 auf dem Flurstück 127 der Flur 2 (Gemarkung Diehlo) tlw..

Der Verteilungsmaßstab der Kosten und die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt entsprechend der Ausgleichskostenerstattungssatzung.

Die festgesetzte Baumpflanzung entlang des Geh-/Radweges ist Bestandteil des Straßenbegleitgrünes und so der Erschließungsmaßnahme „zugeordnet“.

#### **II.5 Planergänzende Hinweise**

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zur Anwendung der kommunalen Baumschutzsatzung, zum Umgang mit Mutterboden, zur Verwendung synthetischer Dünge- und Pflanzenschutzmittel, zum Vorkommen von Bodendenkmalen und zur verkehrlichen Anbindung von Grundstücken an die Landesstraße L 43 gegeben; sie sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da die bodenrechtliche Relevanz nicht schlüssig nachzuweisen ist oder sie auf anderen Rechtsvorschriften (z.B. Baumschutzsatzung) beruhen. Dennoch sind sie im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

Im übrigen wird auf die auf der Sammelausgleichsfläche durchzuführende naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (E 1) verwiesen. Diese ist auf Basis des Abwägungsergebnisses im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen der Kommune zu erbringen und unter Anwendung der kommunalen Kostenerstattungssatzung durch die Eigentümer der zugeordneten Eingriffsgrundstücke zu refinanzieren.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Untersuchungskorridors der Ortsumgehung Eisenhüttenstadt befindet.

Die Baugebiete MI 1 und MI 5 befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m bis 200 m vom geplanten Trassenkorridor zur Ortsumgehung Eisenhüttenstadt /Neuzelle (Vorzugsvariante des Brandenburgischen Straßenbauamtes Stand 1999). Aus diesem Grund muss von einer relativ hohen Belastungsintensität ausgegangen werden. Durch den Hinweis auf eine mögliche zukünftige Ortsumgehung in diesem Bereich wird den Bauherren die Möglichkeit gegeben, den Grundriss der Wohngebäude dieser Situation anzupassen, um so den notwendigen Schallschutz im Gebäude zu erreichen.

Damit ein möglichst großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet verbleibt und somit eine Stabilisierung des Wasserhaushalts erzielt werden kann, kann das auf den Grundstücken und auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser örtlich versickert werden.

Dazu sind entsprechende Genehmigungen gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG) im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens bzw. in einem gesonderten Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **III.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine veränderte Nutzung und eine Bebauung weiterer Teile des Plangebiets. Außer dem bereits vorhandenen Gebäudebestand können Gebäude zur gewerblichen Nutzung und max. 20 WE errichtet werden, was bei voller Ausschöpfung der Wohnbauflächen einer Ansiedelung von ca. 65 - 70 Personen entspricht (nach Prinz, D.: Städtebau Bd. 1, 1991<sup>4</sup>, S. 186). Über Art und Anzahl (neu) anzusiedelnder Gewerbebetriebe sind keine konkreten Angaben möglich.

Auf Grund der baulichen Eingriffe in bisher unversiegelte Flächen sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auf Grund der baulichen Verdichtung, der zusätzlichen Versiegelung von Grund und Boden, sowie durch zusätzlichen, wenn im allgemeinen auch geringen Verkehr zu erwarten. Diese nachteiligen Auswirkungen werden durch Maßnahmen des an das Bebauungsplanverfahren gekoppelten Grünordnungsplanes reduziert bzw. ausgeglichen. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Integrationsprozesses in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich im Bereich Feldweg und "Am Birkenwald" zum größten Teil, abgeleitet aus dem Status des Feldweges als Anliegerstraße, auf den direkten Anliegerverkehr beschränken und gering bleiben. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird das Verkehrsaufkommen auf Grund der gewerblichen Nutzung etwas höher sein, doch sind auf Grund der direkten Anbindung an die Landesstraße keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgungskapazitäten (Müll, Abwasser, etc.) sind dem Standort anzupassen. Es verlaufen Telekommunikations-, Abwasser- und Trinkwasserleitungen über private Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die betroffenen Grundstücke sind entsprechend mit einem Leitungsrecht zu belasten.

#### **III.2 Nutzungseinschränkungen durch Bestandsüberplanung**

Infolge der Untersuchungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens (vgl. Punkt II.3.3) werden alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Dorfgebiete bzw. Mischgebiete (in unterschiedlicher Gliederung) festgesetzt. Folglich sind Gewerbebetriebe nur dann zulässig, wenn sie 'das Wohnen nicht wesentlich stören'. Auf Grund des Emissionsverhaltens des Tief-, Straßen- und Landschaftsbaubetriebs ist dieser nicht uneingeschränkt in diese Kategorie einzugruppiert. Die Festsetzung des Betriebsgeländes als Mischgebiet bedingt somit bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans perspektivisch gewisse Einschränkungen der Betriebstätigkeiten (z.B. Nachtbetrieb). Der Bestandsschutz bleibt davon allerdings unberührt.

Die Stadt Eisenhüttenstadt ist bemüht, das Unternehmen auf eine konfliktärmere gewerbliche Baufläche in der Stadt umzusiedeln. Zu diesem Zweck wurde dem Unternehmen ein Ersatzgrundstück (Flurstück 591, Flur 17, Gemarkung Eisenhüttenstadt) an der 'Gubener Straße' angeboten. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Verkauf am 10.11.1999 beschlossen, der Kaufvertrag wurde am 08.11.2000 notariell beurkundet.

Gleichzeitig wurde durch die Vereinbarung eines Zeitplanes zur Umsiedlung, verbunden mit einer freiwilligen Nutzungseinschränkung des Betriebes der Fa. Weichert in der Übergangszeit ab 01.06.2001, Sorge getragen, dass die Planungsziele durch Wegfall der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation verwirklicht werden können.

### III.3 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06. Mai 1998 verpflichtet sich die Stadt Eisenhüttenstadt, Entscheidungen der Stadtverwaltung im Rahmen einer 'Kinderfreundlichkeitsprüfung' auf (negative) Nebenfolgen für Kinder zu untersuchen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans bedingt dies die Reflektion des Planentwurfs im Lichte der in der Kinderfreundlichkeitsprüfung verankerten Prüfkriterien zu den Themenkomplexen 'Wohnumfeldgestaltung', 'Stadtplanung' und 'Verkehrswesen'. Dies wird anhand der relevanten Prüffragen nachfolgend verbal-argumentativ untersucht:

#### Wohnumfeldgestaltung / Stadtplanung:

Am planerischen Prozess wurden bzw. werden Jugendliche und Kinder vor Ort nur mittelbar einbezogen. Sie haben - wie jede Bürgerin und jeder Bürger - die Möglichkeit, ihre Belange im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einzubringen. Auf eine explizite Beteiligung von Kindern und Jugendlichen wurde verzichtet, weil das Bauungsvorhaben augenscheinlich kaum nachteilige Nebenfolgen für Kinder und Jugendliche nach sich zieht: So besteht das Plangebiet nahezu vollständig aus landwirtschaftlich genutzten bzw. mit Wohnhäusern und gewerblichen Anlagen bebauten Flächen, die gegenwärtig auf Grund ihrer geringen Vegetationsausstattung und der Lage an der Landesstraße L 43 praktisch keine Bedeutung für das Spiel und die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen haben.

Der einzig nennenswerte Baumbestand im Plangebiet (auf einer Grünfläche am Feldweg) bleibt auch zukünftig durch Festsetzung als 'öffentliche Grünfläche' mit Pflanzbindung erhalten und steht zur 'spielerischen Aneignung' zur Verfügung. Eine Ausstattung mit Spielgeräten ist nicht vorgesehen und auch verzichtbar. Weitere (mehr oder weniger) naturbelassene Freiflächen sind in nächster Nähe zum Plangebiet außerhalb der bebauten Ortslage umfangreich vorhanden. Die Ausweisung wohngebietsbezogener Spielplätze ist in einem dörflich geprägten Ortsteil wie Diehlo (in der Regel) verzichtbar; zudem verfügen die zukünftig zur Bebauung vorgesehenen (Wohn-) Grundstücke über ausreichend Fläche, so dass auch hier Spielmöglichkeiten im Einzugsbereich der Wohngebäude bestehen. Zudem sind die Bauflächen so angeordnet, dass die gebäudezugehörigen Freiflächen auf der jeweils der Straße abgewandten Seite liegen. In diesen Bereichen unterliegen spielende Kinder keiner Gefährdung durch motorisierten Verkehr.

#### Verkehrswesen:

Im Zuge der Bebauungsplanung werden keine gänzlich neuen Straßen geplant. Allerdings ist entlang der Dorfstraße die Anlage eines Geh-/Radweges vorgesehen

Gemäß der Abstimmungen mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt wird der Radweg entlang der L 43 als überörtlicher Radweg auf der südöstliche Seite der Landesstraße in Baulast des Brandenburgischen Straßenbauamtes bis zur Kreuzung Am Birkenwald/ Dorfstraße gebaut. Die tatsächliche Planung des Radweges wird durch das Amt gegenwärtig erstellt. Gegenwärtig ist der genaue Abstand zwischen dem Straßengraben und dem zukünftigen Radweg noch nicht festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein 2,5 m breiter Streifen innerhalb des B-Planes als Geh-/Radweg festgesetzt, tatsächlich errichtet wird ein 2,0 m breiter Radweg, der dann im Bereich des B-Plans gemäß der Abstimmungen mit der Unteren Straßenbehörde als gemeinsamer Geh-/Radweg ausgeschildert wird.

Durch die bauliche Ausdehnung der Ortslage wird die Ortsdurchfahrt verlängert, so dass langfristig ab Höhe 'Maschinenmarkt Marquardt' eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugelassen ist. Überquerungshilfen für Fußgänger an der Landesstraße gibt es nicht, dies ist allerdings auch nicht Gegenstand des Bebauungsplans, ebenso wenig wie die Regelung der Straßen- und Wegebeleuchtung.

Der 'Feldweg' ist als 'Mischverkehrsfläche' ausgebaut und gewährleistet eine Gleichberechtigung sämtlicher Verkehrsteilnehmer auf der gesamten Straßenfläche. Die explizite Berücksichtigung jugendtypischer Freizeitaktivitäten (z.B. Inlineskating) ist auf Grund der insgesamt geringen Verkehrsbelastung der Anliegerstraßen und der dörflichen Struktur des Ortsteils verzichtbar. Auch etwaiges Gehwegparken stellt kein Problem dar bzw. kommt gar nicht vor.

Im Ergebnis der Diskussion der Prüfkriterien ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben 'Diehlo-Feldweg' mit den Zielen der Kinderfreundlichkeitsprüfung konform geht.

## IV. Ergänzungen und Änderungen der Planung im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger (Abwägung)Verfahren

Im Zuge der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger an der Bauleitplanung sind abwägungsrelevante Anregungen von 16 Trägern öffentlicher Belange und von 13 Bürgern eingegangen. Von Trägern öffentlicher Belange wurden beispielsweise Anregungen zu grünordnerischen Festsetzungen, zur geplanten Bebauung, zum Bodendenkmalsverdacht, zur Anbindung an die Landesstraße L 43 und zur Art der Nutzung (auf Grund immissionsschutzrechtlicher Bedenken) vorgebracht. Die Bürgereinwände, die zum großen Teil von Eigentümern der im Plangebiet befindlichen Grundstücke sowie von Anwohnern des Feldweg stammen, wenden sich insbesondere gegen die Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets; Anregungen liegen aber auch zur Gebäudestellung und zum Zuschnitt von Baufeldern vor.

In der planerischen Abwägung wurde der Bebauungsplanentwurf in seinen Grundzügen bestätigt. Folgende Änderungen wurden vorgenommen und beschlossen:

- Änderung der festgesetzten Verkehrsfläche für den „Feldweg“ durch Entfall der Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘
- Erweiterung der zulässigen Firstrichtungen in den Teilbaugebieten MI 4 und MI 5 auf Anregung von Bürgern
- Korrektur der Baugrenzen im Teilbaugebiet MI 3 auf Anregung eines Bürgers und MI 5
- Korrektur der Textlichen Festsetzungen Nr. 12 und 16 (Verzicht auf rotblühende Kastanie) und der Nr. 19 (Ergänzung der Zulässigkeit von Dachbegrünungen)
- Ergänzung einer grünordnerischen Festsetzung (Textliche Festsetzung Nr. 15) für die Teilbaugebiete MI 4 und MI 5
- Verzicht auf Zuordnung der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme E 2 außerhalb des Plangebiets (Abriss der ehemaligen Abwasserpumpstation) auf Grund des Ausgleichs der privaten und öffentlichen Belange.
- Änderung der Abgrenzung der privaten Grünfläche MI 5 tlw., Pflanzfestsetzung von 3 zusätzlichen hochstämmigen Obstbäumen und Aufnahme der Maßnahme E1 in den B-Plan durch Änderung des Geltungsbereiches

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan neben kleineren Korrekturen im Begründungstext (z.B. Kapitel I.2.2) und im formellen Teil (Auflistung der aktuellen Rechtsgrundlagen) um einen Verweis auf die Bußgeldvorschriften der Brandenburgischen Bauordnung ergänzt.

Unter der Prämisse der anthropogenen, gewerblichen Vorprägung des Plangebiets und infolge der heftigen Widerstände der betroffenen Flächeneigentümer gegen die vorgesehene grünordnerische Ausgleichsmaßnahme E 2 außerhalb des Plangebiets wird im Ergebnis der Abwägung öffentlicher und privater Belange auf die Regelung der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme E 2 verzichtet. Auch konnte die kommunale Verfügbarkeit über die Ausgleichsfläche bisher nicht sichergestellt werden.

Als teilweisen Ersatz für den Verzicht auf die Ausgleichsmaßnahme E 2 wurde für Teilbaugebiete MI 4 und MI 5 eine weitere Pflanzfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen; weiterhin wurde die Zulässigkeit von Dachbegrünungen ergänzt und die private Grünfläche vergrößert, was zu einer Minimierung des Eingriffes führt und gleichzeitig mit der Erhöhung des Durchgrünungsgrades im Plangebiet verbunden ist..

Zusätzlich wurde im Dezember 2000 aufbauend auf den Anregung der anerkannten Naturschutzverbände ein kommunaler Teich im Bereich des LSG „Diehloer Berge“ entschlammt. Diese Maßnahme wurde aber den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes „Diehlo - Feldweg“ nicht zugeordnet, weil ein räumlicher und sachlicher Bezug zu den Eingriffen innerhalb des Plangebietes nur schwer herstellbar war.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Belange von Natur und Landschaft angemessen gewürdigt werden; auch im Sinne einer zügigen, rationellen und möglichst kostensparenden Entwicklung von Wohnbauland wird unter Verweis auf die angestrebte Förderung kostensparenden Bauens zu Gunsten weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr.2 BauGB) von einer vollständigen Integration des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan abgesehen.

## V. Verfahren

<u>Verfahrensschritte</u>	<u>erfolgt am</u>
• Planungsanzeige	20.11.1995
• Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung	22.12.1995 / 06.03.1998
• Aufstellungsbeschluss	20.03.1996
• frühzeitige Bürgerbeteiligung: - Bürgerversammlung - öffentliche Auslage	28.05.1996 20.05. - 05.06. 1996
• Beteiligung der Nachbargemeinden	Juli / August 1998
• Erneute Beteiligung der Nachbargemeinden	
• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Juli / August 1998
• fachliche Genehmigung des Grünordnungsplans (Verfristung)	Juni 1999
• Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Mai / Juni 2000
• Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. Information über die Änderungen und den Zeitraum der 3. Offenlage	März/April 2001
• Beschluss der öffentlichen Auslegung	26.08.1998
• Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Bürgerversammlung	15.05. – 23.06.2000 16.05.2000
• Erneute öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.3 BauGB	27.03. – 12.04.2001
• Abwägung eingegangener Anregungen	13.06.2001
• Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung an Bürger und TÖB	20.06.2001
• Satzungsbeschluss	13.06.2001
• Anzeige des Bebauungsplans bei der Genehmigungsbehörde	
• Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung	

## VI. Flächenbilanz

Tabelle:

Art der Nutzung	Flächengröße (in qm)	überbaubare Fläche gem. GRZ (in qm)	überbaubare Fläche für Ne- benanlagen gem. § 19 (4) BauNVO (in qm)	überbaubare Fläche ge- samt (in qm)
MI 1	5570	2228	668	2896
MI 2	5250	1575	473	2048
MI 3	3580	1432	430	1862
MI 4	5827	1457	437	1894
MI 5	3592	898	269	1167
MI 6	2090	523	262	785
MI 7	1420	355	107	462
MI 8	1780	445	134	579
<b>Σ</b>	<b>29107</b>	<b>9008</b>	<b>2811</b>	<b>11819</b>

Plangebietsfläche insgesamt	<b>41219</b> qm
Baugebiete	<b>29107</b> qm
Grünflächen	<b>5817</b> qm
davon öffentl. Grünflächen	287 qm
davon private Grünflächen	5530 qm
Verkehrsflächen	<b>4455</b> qm
davon Rad- und Fußweg	542 qm
Flächen für Versorgungsanlagen	<b>89</b> qm
Sammelausgleichsfläche	<b>1751</b> qm

## VII. Rechts- und Planungsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I S.82)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG**) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

## Anlage 1 - Pflanzliste

Rubus fruticosus	Brombeere
Syringa vulgaris	Flieder
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Crataegus monogyna	Weißdorn