

# **VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

## **“Fünfeichener Weg” OT Diehlo 15890 EISENHÜTTENSTADT**

(Stand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

**Begründung zum VEP “Fünfeichener Weg”,  
OT Diehlo, 15890 Eisenhüttenstadt**

<b>1 VORBEMERKUNG</b>	<b>3</b>
1.1 Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit	3
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.3 Städtebauliche Einordnung	3
1.4 Ziele und Zweck der Planung	4
1.5 Verfahrensstand und Situationsanalyse	4
<b>2 BESTANDSAUFNAHME.</b>	<b>5</b>
2.1 Flächennutzung und Geländennutzung	5
2.2 Ver- und Entsorgung	5
2.3 Zustand von Natur und Landschaft	6
2.4 Altlasten, Bodendenkmale, Fundmunition und Sonstiges	6
<b>3 PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>7</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Übergeordnete Planungen	7
<b>4 PLANUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Verkehrserschließung	10
4.3 Immissionsschutz	10
4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	10
<b>5 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
5.3 Änderungen nach der 1. Offenlage	14
5.4. Änderungen nach der 2. Offenlage	15
5.5 Hinweise	16
<b>6 FLÄCHENVERTEILUNG</b>	<b>16</b>
<b>7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN, AUSGLEICHSMAßNAHMEN</b>	<b>16</b>
<b>8 ANHANG</b>	<b>17</b>

## 1. Vorbemerkung

### 1.1 Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

Der Bedarf nach Eigenheimen entwickelt sich stetig und fordert auch ein Angebot an Standorten in den Ortsteilen von Eisenhüttenstadt, um deren Entwicklung zu unterstützen. Damit kann den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bürger Rechnung getragen und der Abwanderung entgegengewirkt werden.

Der Ortsteil Diehlo bietet sich von der Lage zu den vorhandenen und zukünftigen Wirtschaftsstandorten für die Entwicklung eines Wohngebietes an und stellt eine Ergänzung zu dem bereits rechtskräftigen VE-Plan Wohngebiet "Birkenring" im Südosten des Ortsteiles Diehlo dar.

Im Satzungsgebiet ist die Errichtung von ca. 25 Einzel- bzw. Doppelhäusern in einer selbstständigen, aber dorfbegleitenden Bebauung geplant.

### 1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird südlich und westlich begrenzt durch die Straße nach Fünfeichen (Fünfeichener Weg), im Norden durch die Grundstücke 34/1 und 33 tlw. der Flur 1, Gemarkung Diehlo, und im Osten durch das angrenzende Grundstück Dorfstraße 5 und durch die Dorfstraße selbst.

Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 31, 32 und 33 tlw. der Flur 1, Gemarkung Diehlo, und hat eine Größe von ca. 2,33 ha.

### 1.3 Städtebauliche Einordnung

Der Ort Diehlo gehört als Ortsteil zur Stadt Eisenhüttenstadt.

Urkundlich wurde Diehlo 1316 erstmals erwähnt. Laut Chronik zum ehemaligen Stift Neuzelle gehörend, ist das Straßendorf heute mit gegenwärtig 330 Einwohnern in seiner historischen Grundstruktur weitgehend erhalten. Das Ortsbild wird durch regionaltypische Häuser geprägt. Die historische Siedlungsstruktur - Hoflage- Hausgarten- Ackerwirtschaft - wurde im Wesentlichen beibehalten, ist in einigen Abschnitten aber bereits durch Neubebauung oder Rodung der Altobstbestände gestört.

Landschaftlich geprägt durch die Diehloer Berge, umgeben von Nadel- und Laubwald, stellt Diehlo ein attraktives Wohnumfeld dar.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt vor allem durch die Landstraße Eisenhüttenstadt - Diehlo - Möbiskrüge mit Abzweig nach Fünfeichen. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch die unbefestigten bzw. teilweise befestigten Wege nach Eisenhüttenstadt (Bergweg, Alleeweg), Lawitz, Kieselwitz, Kobbeln und Rießen.

#### 1.4 Ziele und Zweck der Planung

Die Firma Öko-Plan-Oderland Eigenheimentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, mit der Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Fünfeichener Weg" die Erschließung für das Planungsgebiet vorzunehmen und ca. 25 Eigenheimstandorte anzubieten.

Die Firma Öko-Plan-Oderland GmbH hat, entsprechend dem Firmenkonzept, das Ziel, Grundstücke zu erschließen und solche Häuser den künftigen Besitzern anzubieten, die nicht nur ästhetischen, sondern vor allem ökologischen und ökonomischen Ansprüchen gerecht werden.

Dabei sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und gemäß § 1 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, aber auch der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden nur ca. 1,61 ha des Plangebietes als Wohngebiet entwickelt. Die restliche Fläche soll als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden und der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen dienen.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortslage Diehlo und wird durch eine ca. 500 m<sup>2</sup> große, die Dorfstraße begleitende, nicht bebaubare Fläche optisch vom Ortskern getrennt.

#### 1.5 Verfahrensstand und Situationsanalyse

Bereits im Jahre 1992/ 93 wurde von der Gemeinde Diehlo ein Beschluss zur Aufstellung eines VE-Planes für diesen Bereich gefasst. Nachdem der damalige Investor nach Trägerbeteiligung und Offenlage die Arbeit am VE-Plan eingestellt hat, und gleiches 1994, ebenfalls nach Offenlage, vorkam, soll die jetzige Arbeit der Öko-Plan-Oderland GmbH Planungsrecht für diesen Standort bringen.

Durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.09.1997 wurde das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren eingeleitet. Da die Planung in Abweichung vom im Jahre 1996 erstellten Dorferneuerungsplan durchgeführt wird, wurde vom 4.12.1997 bis 19.12.1997 eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt, um die Bürger möglichst frühzeitig in die Planung einzubinden. Neben der Bekanntmachung im Ausgangskasten erfolgte eine Information über die vorgezogene Bürgerbeteiligung mittels Handzettel im OT Diehlo. Nach Abschluss und Auswertung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde im Januar 1998 die Trägerbeteiligung durchgeführt. Daran schloss sich nach der Billigung der Pläne für die Offenlage die Durchführung der Offenlage im Zeitraum Februar/März 1998 an. Über die während der Trägerbeteiligung und der Offenlage eingegangenen Anregungen zur Planung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 10.06.1998 entschieden. Das Ergebnis wurde den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Februar 1999 mitgeteilt. Auf Grund der Abwägung und im Zusammenhang mit dem Nachweis der Verfügbarkeit der Grundstücke sind Änderungen des VE-Planes erforderlich, welche einer 2. Offenlage bedürfen. Aus diesem Grund wurde der VE-Plan vom 05.03.1999 bis 22.03.1999 gemäß § 3 Abs.3 BauGB erneut offengelegt werden. Diese Offenlage wurde durch

Aushang im Aushangkasten und durch Information über Handzettel im OT Diehlo bekanntgemacht. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die erneute Offenlage informiert. Im Rahmen der Offenlage wurden Anregungen zur Planung von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den VE-Plan wurde am 09 Juni 1999 gefasst.

## **2 Bestandsaufnahme**

### **2.1 Flächennutzung und Geländennutzung**

Die zusammenhängende Fläche wurde bis zur Einleitung der Planung als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgte durch einen Pächter. Die entsprechenden Pachtverträge wurden nach Einleitung der Planung gelöst. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurde in den Vorjahren entlang des Weges nach Fünfeichen eine Windschutzhecke angepflanzt.

### **2.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist prinzipiell gewährleistet. Alle Medien (Elektro, Erdgas, Be- und Entwässerung, Telekom) liegen an der Dorfstraße bzw. am Fünfeichener Weg an. Somit ist ausschließlich die geplante Anliegerstraße mit Ver- und Versorgungsleitungen zu bestücken. Die über das Planungsgebiet verlaufende Trinkwasserdruckleitung ist während der Erschließungsarbeiten innerhalb des Planungsgebietes umzuverlegen. Das Regenwasser ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen, dazu sind auf Grund der mäßigen bis ungünstigen Versickerungsvoraussetzungen am Standort Diehlo besondere Maßnahmen in Form von Sickerungsschächten bzw. Regenwassersammelbehältern notwendig. Die Errichtung dieser baulichen Anlagen soll auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen beschränkt bleiben. Es besteht zudem die Möglichkeit der Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser. Die hierfür notwendigen Zisternen, Sammelbehälter und sonstigen Anlagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu realisieren.

Zusätzlich liegt innerhalb des Plangebietes eine Verregnungsleitung, welche sich in Trägerschaft der Agrargenossenschaft befindet. Da die Leitung außer Betrieb ist und die Lage der Leitung nicht eindeutig bekannt ist, wurde mit dem Träger vereinbart, dass die Leitung, wenn sie innerhalb der Verkehrsfläche bzw. der Baufläche gefunden wird, entfernt werden kann.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden im Plangebiet 1 bis 2 Hydranten vorgesehen.

## 2.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird großräumig als Teil der märkischen Landschaft dem nordost-deutschen Tiefland zugeordnet und ist Teil der naturräumlichen Einheit der Fünfeichener Hochfläche im Übergangsbereich der Lieberoser Heide zum Gubener Land. Der Planungsraum kann als dünnbesiedeltes Heide- und Seengebiet mit ausgedehnten Wäldern charakterisiert werden.

Der Ort Diehlo befindet sich aus geologischer Sicht im Endmoränenkomplex der Diehloer Höhe, die den Übergang zum Urstromtal bildet und mit ihren Schmelzwasserrinnen und Erosionstälern den einzigartigen Charakter des Landschaftsschutzgebietes "Diehloer Berge" prägt.

Diehlo ist auch in westlicher Ausdehnung Bestandteil einer wertvollen, erhaltenswerten Kulturlandschaft, deren wesentliche Merkmale neben ausgedehnten Ackerflächen das wellige Relief und die ausgeprägte Vernetzung von Wäldern, Waldmänteln, Feldgehölzen und Hecken bilden. Die ursprüngliche Waldgesellschaft ist lediglich im 6 km nordwestlich angrenzenden "Urwald Fünfeichen" mit alten Beständen an Traubeneichen und Hainbuchen erlebbar.

Die Bodenverhältnisse leiten sich vom Brandenburger Stadium der Weichselvereisung mit der anschließenden Herausbildung der Grundmoränen der Fünfeichener Hochfläche ab, die bei Diehlo in die Stauchung des Endmoränenkomplexes übergeht.

Die Lebensraumfunktion des Standortes für die potentielle Vegetation wird auf Grund der langjährigen Bewirtschaftung, der unmittelbaren Ortsnähe und der umgebenden großflächigen Agrarnutzung mit fruchtfolgebezogenem Marktfruchtanbau eingeschränkt.

Die hydrologische Situation ist charakteristisch für die Fünfeichener Hochfläche, mächtige lokal ausgebildete, saalekaltzeitliche Grundwasserleiter. Sickerwasserstau ist im Plangebiet bisher nicht zu verzeichnen.

Der dorfumgürtelnde Obstgarten- und Gartenbestand von Diehlo ist im Planungsgebiet durch die Intensivackernutzung beseitigt worden, bei den angrenzenden Grundstücken aber noch vorhanden. Dies macht die besondere Eigenart des Ortsrandes von Diehlo aus. Nördlich des Plangebietes befindet sich angrenzend eine nach § 32 BbgNatSchG geschützte Streuobstwiese, welche auf der Seite zur alten Ortslage Diehlo mit einer größeren Gartenlaube und auf der anderen Seite mit einem technischen Bauwerk -Gasregelstation- bebaut ist.

Zusammengefasst lässt sich erkennen, dass sich das Plangebiet in einem hochwertigen Natur- und Lebensraum befindet. Das Plangebiet selbst hat nur eine eingeschränkte Bedeutung für Flora und Fauna.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von festgesetzten bzw. geplanten Schutzgebieten.

## 2.4 Altlasten, Bodendenkmale, Fundmunition und Sonstiges

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt. Gleiches gilt für das Vorhandensein von Bodendenkmalen. Des Weiteren wurde durch den staatlichen Munitionsbergungsdienst bescheinigt, dass nicht mit Fundmunition innerhalb des

Plangebietes zu rechnen ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Untersuchungsraumes für den Trassenkorridor der Ortsumgehung Eisenhüttenstadt/Neuzelle, in einer Entfernung von wenigstens 500 m zur geplanten Ortsumgehung (Vorzugsvariante des Brandenburgischen Straßenbauamtes). Das Raumordnungsverfahren für die Ortsumgehung wurde mit dem Prüfauftrag zur Untersuchung weiterer Varianten abgeschlossen. Damit hat die Vorzugsvariante des Brandenburgischen Straßenbauamtes keine landesplanerische Zustimmung.

Durch die geplante Bebauung verringert sich der Abstand zwischen den Wohngebäuden und der Ortsumgehung östlich der Ortslage Diehlo nicht. Wenn im Zuge der Errichtung der Ortsumgehung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, so werden diese durch die Bestandsnutzungen verursacht. Die im Raumordnungsverfahren geprüften Varianten 1, 3, 4 (Ortsumgehung westlich der Ortslage Diehlo) stehen in erheblichem Konflikt zur Planung. Diese Trassenkorridore verlaufen in einem Abstand von 150 bis 200 m vom Baugebiet. Da keine der untersuchten Varianten eine landesplanerische Zustimmung erhalten hat und die Stadt Eisenhüttenstadt sich im Rahmen der kommunalen Stellungnahme gegen eine westliche Umfahrung des OT Diehlo ausgesprochen hat, wird davon ausgegangen, dass die Variante westliche Umfahrung des OT Diehlo nicht weiter verfolgt wird bzw. das Plangebiet, welches bereits 1994 landesplanerisch befürwortet wurde, in der weiteren Planung der Ortsumgehung als Fläche mit sehr hohem Raumwiderstand berücksichtigt wird.

### **3 Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die eingeleitete Planung wurde dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung angezeigt und von diesem im Jahre 1994 befürwortet. Im Rahmen des jetzt durchgeführten Satzungsverfahrens wurde die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde über die Weiterarbeit am Vorhaben informiert. Mit Schreiben vom 12.11.1997 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit, dass die jetzige Planungsabsicht mit der vorherigen Planung prinzipiell übereinstimmt und somit ebenso befürwortet wird.

#### **3.2 Übergeordnete Planungen**

Für den Ortsteil Diehlo liegt kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenhüttenstadt ist die Baugebietsfläche des Satzungsgebietes als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche, die Ausgleichsfläche als Grünfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Entgegen der im Entwurf des FNP's vorgenommenen Unterteilung der Baufläche in eine Wohn- und gemischte Baufläche wurde im VE-Plan als Gebietscharakter WA

festgesetzt.

Mit dieser Regelung soll der besonderen Erschließungssituation am Standort Rechnung getragen werden. Durch das Brandenburgische Straßenbauamt wurde bei Entwicklung eines neuen Baugebietes nördlich der Fünfeichener Straße die direkte Anbindung an die Dorfstraße abgelehnt, so dass der im FNP als gemischte Baufläche dargestellte Teil des Plangebietes nur über die Wohnbaufläche erreichbar ist.

Um Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes, die mit der Festsetzung eines Dorf- oder Mischgebietes verbunden wären, auszuschließen, wurde das gesamte Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde geregelt, dass Gebiete und Flächen  $\leq 1,0$  ha abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, wenn ihre Funktion, städtebauliche Wertigkeit und der Immissionsschutz nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.

Da die Fläche mit der abweichenden Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan kleiner als 1,0 ha umfasst, kann davon ausgegangen werden, dass der VE-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Im Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt wird das Vorhaben wie folgt eingeschätzt:

Das Vorhaben befindet sich in einem hochwertigen Natur- und Landschaftsraum mit besonderen Erfordernissen zum Ressourcenschutz. Der Eingriff ist nur mit umfangreichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgleichbar und kann in der Regel nicht ohne zusätzliche Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugebietes kompensiert werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Dorferneuerungsplanes schlugen die Planer für diesen Bereich die Abrundung des Teilbereiches durch eine Lückenbebauung vor, die nur unwesentlich über die vorhandene Bebauung herausragt. Ausschlaggebend für diesen Vorschlag war, dass der besonders schützenswerte westliche Ortsrand des OT Diehlo bis zu diesem Bereich verläuft, wenn auch hier in etwas abgewandelter Form.

Trotz dieser berechtigten Einwände wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt mit der erneuten Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen, die Planung mit dem neuen Investor fortzuführen.

## **4 Planungs- und Erschließungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Grundsätzlich wird mit der Bebauung des Planungsgebietes die Vielfalt eines über Jahrhunderte harmonisch gewachsenen dörflichen Siedlungsraumes gewahrt.

Die geplanten Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 850 m<sup>2</sup> sollen die Bebauung im ländlichen Charakter ermöglichen und gleichzeitig die Anforderungen an einen mo-

dernen und bezahlbaren Lebensraum erfüllen.

Die Baufelder im Planungsgebiet sind so angelegt, dass ein in sich geschlossener Teil von Diehlo entsteht, der sich um eine neu zu errichtende Anliegerstraße gruppiert.

Weiterhin sind die Baufelder so angeordnet, dass von der Anliegerstraße optische Freiräume zu angrenzenden Flurstücken, besonders in nördlicher Richtung, geschaffen werden.

Bei den zu errichtenden Wohngebäuden handelt es sich ausschließlich um optisch eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 38° bis 45°. Um den Dachraum effektiv als Wohnfläche nutzen zu können, wurde festgesetzt, dass das Dachgeschoss als anrechenbares Vollgeschoss [+1(DG)] ausgebaut werden kann. Die zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zu einem erheblichen Teil auf das westlich des Baugebietes angrenzende Satzungsgebiet angeordnet, um so einen möglichst großen Effekt für den Naturschutz, aber auch eine bessere Einbindung des Baugebietes in den Naturraum zu erhalten.

Mit dieser Staffelung des Plangebietes soll die historische Siedlungsstruktur - Hoflage - Hausgarten - Ackerwirtschaft nachempfunden werden.

Diese im westlichen Plangebietsteil befindliche Ausgleichsfläche soll auch als Kommunikationspunkt für die Anwohner entwickelt werden. Besonders für die Kinder wird sie eine hohe Aufenthaltsfunktion erhalten. Da es sich um privat durchgeführte und finanzierte Ausgleichspflanzungen auf dieser Fläche handelt, die dauerhaft von den Bewohnern der Plangebietes erhalten werden müssen, kann davon ausgegangen werden, dass Zerstörungen an Bäumen und Sträuchern wenig wahrscheinlich sind.

Gegenüber dem Konzept der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der städtebauliche Entwurf für den VE-Plan besonders unter der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verändert.

So wurde zur Verbesserung der Einbindung bzw. zur optischen Trennung des Baugebietes vom alten Ortskern der Abstand zum ersten neu zu errichtenden Gebäude auf ca. 25 m erhöht.

Durch die Verswenkung der Mischverkehrsfläche konnte der Abstand der Wohnbebauung zur den Obstbäumen des Altobstbestandes auf ca. 23 m erhöht werden. Baugebiet und bestehende und geplante Obstwiese sollen durch eine einreihige Heckenpflanzung aus Obststräuchern und fruchtragende Laubgehölze getrennt werden. Diese Heckenpflanzung soll neben der abgrenzenden Wirkung auch zu einer Vernetzung des Plangebietes mit der Umgebung beitragen.

Die ursprünglich direkt auf den Baugrundstücken geplanten Ausgleichspflanzungen wurden zu weiten Teilen auf der Ausgleichsfläche angeordnet, was ebenso der besseren Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum dient.

Durch die Reduzierung der Anzahl der Wohngebäude von ehemals 30 (Plananzeige 1994) auf jetzt 25 kommt es zu einem wesentlich geringeren Flächenverbrauch.

Dadurch war es möglich, im nordwestlichen Bereich die Bebauungstiefe entsprechend der Vorschläge des Landschaftsplanes zu reduzieren, wobei die im Landschaftsplan vorgeschlagene Grenze der Bebauung ca. 40 m in nordwestlicher Rich-

tung verschoben wurde.

## 4.2 Verkehrserschließung

Der OT Diehlo ist verkehrstechnisch für den Individual- und Wirtschaftsverkehr gut erschlossen. Ebenfalls besteht eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Bus).

Die Erschließungsvoraussetzungen für das Planungsgebiet stellen sich als gut dar. Um das Planungsgebiet verkehrstechnisch zu erschließen, ist der Bau einer Anliegerstraße mit Wendehammer, ausgehend vom Fünfeichener Weg, notwendig. Da die Verbindungsstraße zwischen Diehlo und Fünfeichen eine Kreisstraße ist, wurde im vorliegenden Planungskonzept eine Reduzierung und Bündelung der Einfahrten und Anbindungen zum Fünfeichener Weg vorgenommen.

Die Ausbildung der Einfahrten und die Anbindung an den Fünfeichener Weg als Kreisstraße werden im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit den Straßenbaulastträgern gesondert abgestimmt.

## 4.3 Immissionsschutz

Durch die geplante Wohnbebauung werden keine nennenswerten Erhöhungen der Immissionswerte erwartet.

Das Plangebiet liegt des Weiteren nicht in der Nähe von stark emittierenden landwirtschaftlichen und sonstigen Anlagen. Besondere Vorkehrungen zur Abwehr von schädlichen Immissionen sind somit nicht notwendig.

## 4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Als Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Baugebietes werden innerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes geeignete Maßnahmen ergriffen. Die im Rahmen des Grünordnungsplanes erstellte Bilanz zeigt, dass durch die Standortwahl der Plangebietsfläche (gestörtster Bereich des westlichen Ortsrandes des OT Diehlo), die Reduzierung der Eingriffsfläche von ursprünglich 2,6 ha auf derzeit 1,61 ha, die Verringerung der baulichen Auslastbarkeit der Baugebietsfläche und die getroffenen Begrünungsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und weitestgehend ausgeglichen werden kann. Durch die Anlage einer streuobstwiesenähnlichen Neupflanzung auf dem westlichen Teil des Plangebietes (Flurstücke 31 und 32 jeweils teilweise) können verbleibende Beeinträchtigungen zwar nicht schutzgutbezogen kompensiert, aber mit hoher Effizienz ausgeglichen werden.

Durch die Zuordnung der Maßnahmen kann der Ausgleich an den Eingriff gekoppelt werden, ohne dass die Baugrundstücke mit übermäßigen Pflanzgeboten belastet werden. Zur Sicherung der langfristigen Pflege bzw. des langfristigen Erhaltes der im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geschaffenen Biotopstrukturen wird mit dem Vorhabenträger ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Maßgabe, dass die Ver-

pflichtung zum Erhalt der Anpflanzungen im Rahmen privatrechtlicher Einzelverträge an die jeweiligen Bauwilligen übergeht, geschlossen.

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zielen auf eine vorwiegende Wohnbebauung ab. Um dies zu erreichen und zu betonen, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des VE-Planes.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich angrenzend an das Plangebiet das Dorfgebiet Diehlo anschließt und ca. 600 m südlich des Plangebietes eine mischgebietstypische gewerbliche Nutzung angesiedelt wurde.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Da es für den Standort unter Berücksichtigung des durchgrünten Straßendorfes Diehlo und zur Schaffung eines dorftypischen Übergangs in die umgebende Natur und Landschaft nicht erforderlich ist, die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zum Maß der baulichen Nutzung, wie Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, voll auszunutzen, ist eine Beschränkung derselben vorgenommen worden. Neben der Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 bzw. einem WA auf 0,2 wurden auch die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ auf 15 % bei der Anrechnung von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen verringert. Damit passt sich die geplante Bebauung dem bisher Vorhandenen an, und unerwünschte Verdichtungen werden wirksam ausgeschlossen.

#### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Bereich der WA I, II und VII ausschließlich nur Einzelhäuser. Mit dieser Festsetzung soll die gewünschte aufgelockerte Bebauung unterstützt werden. Geringfügige Verdichtungen in Form von Doppelhäusern sind im Bereich östlich und westlich der Mischverkehrsfläche möglich. An Stelle der bei Einzelhausbebauung möglichen 25 Häuser könnten alternativ auch maximal 27 Einzelhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden.

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden, wobei die dorfuntypischen Reihenhäuser sowie eine mehrgeschossige Bebauung konsequent ausgeschlossen wurden.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen geringfügig entsprechend der im BauGB geregelten Möglichkeiten über-

schritten werden. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine straßenbegleitende Bebauung erreicht werden. Bei der gewählten Baufeldtiefe von 12 m sind geringfügige Rücksprünge von der Baugrenze in Abhängigkeit von der Gebäudetiefe bzw. -länge möglich, was zur Auflockerung des Bebauungsgebietes beiträgt. Gleichzeitig wird eine städtebaulich nicht erwünschte Überbauung des hinteren Grundstücksteiles verhindert.

Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da im Gegensatz dazu keine strengen Baufluchten erwünscht sind, sondern eine lockere, dörflich geprägte Baustruktur angestrebt wird.

### *Stellung der baulichen Anlagen*

Für die im Wohngebiet geplanten Gebäude wurde für die Stellung der baulichen Anlagen im Plan die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Untergeordnete Bauteile können eine davon abweichende Firstrichtung aufweisen.

Zur Bildung eines einheitlichen Siedlungsrandes wurde festgelegt, dass die Gebäude fast ausschließlich traufständig zur Straße oder Landschaft stehen. Abweichend dazu wurden im WA VII eine giebelständige und im WA VI eine giebel- oder traufständige Gebäudeanordnung festgesetzt. Durch diese Anordnung kann eine noch größere Durchlässigkeit zur offenen Landschaft erreicht werden.

### *Stellplätze und Garagen*

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie 3 m außerhalb der von der Erschließungsstraße abgewandten hinteren Baugrenze möglich. Durch die Regelung der Standorte für Garagen usw. wird das angedachte städtebauliche Bild des Plangebietes unterstützt und eine kompakte Bebauung auf dem vorderen Grundstücksteil erreicht. Das Hinterland wird von einer Bebauung mit Garagen und Stellplätzen freigehalten. In diesem Bereich sind nur die WA-typischen Nebenanlagen zulässig.

### *Verkehrsflächen*

Das Plangebiet wird durch eine neu zu errichtende verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche und den Fünfeichener Weg erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Privatstraße. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Allgemeinheit sollen die Befahrbarkeit der festgesetzten Verkehrsflächen durch die Eigentümer, Mieter und deren Besucher, durch Rettungsfahrzeuge aller Art sowie durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sichern.

Da die Privatstraße nur eine Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz hat, ist ein Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Die im VE-Plan festgesetzte private Verkehrsfläche ist ausschließlich eine Erschließungsstraße zu den im VE-Plan vorgesehenen Wohngrundstücken. Der Benutzerkreis dieser Verkehrsflächen beschränkt sich somit auf die Bewohner dieser Häuser und ihre Besucher. Sie dient somit nur privaten Belangen. Die für den Bau öffentlicher Straßen und Wege geltenden Mindeststandards finden, außer im Bereich der Einmündungen in den Fünfeichener Weg, für die Erschließung innerhalb des Plangebietes keine Anwendung.

Neben der Mischverkehrsfläche - Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich - wurde zur fußläufigen Anbindung des Plangebietes an die alte Ortslage ein Gehweg vorgesehen. Für den Gehweg wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieser Gehweg bindet im Gegensatz zum ursprünglichen Konzept jetzt an den noch neu anzulegenden Weg auf dem Flurstück 29 der Flur 1 an.

Im Komplex mit der bauordnerischen Festsetzung zur Einfriedung ist die Regelung zum Standort von Garagen und Stellplätzen geeignet, die räumliche Wirkung des Straßenraumes der Mischverkehrsfläche als Kommunikationsraum zu unterstützen.

Im Rahmen des parallel zum VE-Plan zu erarbeitenden Durchführungsvertrages werden der Straßenaufbau, die Höhenlage der Straße sowie die Straßenquerschnittsgestaltung sowie die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Die in diesem Rahmen festgelegte Höhe der Verkehrsfläche, welche an ausgewählten Stellen in den Plan übernommen wurde, ist maßgebend für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes bei den Festsetzung zur Trauf- und Sockelhöhe von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes.

*Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzungen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft*

Größter Eingriff in die bestehenden Verhältnisse des Plangebietes stellt der Eingriff in das Schutzgut Boden und das Landschaftsbild dar.

Zur Einbindung des Baugebietes in den umgebenden Naturraum und zur Schaffung eines durchgrünten Ortsrandes wurden umfangreiche Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Hierzu zählen die Ergänzung der Obstbaumreihe entlang des Fünfeichener Weges und die Pflanzung von mindestens 60 Obstbäumen auf der westlichen Plangebietsfläche. Durch die Bündelung der Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche soll eine Vernetzung zwischen dem Feldgehölz entlang des Fünfeichener Weges und dem angrenzenden Altobstbestand erreicht werden. Gleichzeitig soll die Obstneupflanzung als streuobstwiesenähnliches Biotop entwickelt werden. Durch die vorgesehene Einsaat einer Grasnarbe und die Pflanzung von Obsthecken entlang der Grundstücksgrenze der angrenzenden Wohngrundstücke soll diesem Entwicklungsziel ebenso Rechnung getragen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden ergänzt durch Pflanzgebote zur Gliederung des Straßenraumes. Grundlage für einen schonenden Umgang mit den Flächen sind die Einschränkungen der Versiegelung im Straßenbereich und die als Hinweis formulierte Versickerung der anfallenden Niederschläge (Sammlung im Bereich der Dachflächen) auf den privaten Grundstücken.

Die Pflanzung einer Kastanie, die Ansaat von 300 m<sup>2</sup> artenreicher Gräsermischung auf der ca. 500 m<sup>2</sup> großen, nicht bebaubaren Fläche und die Anlage eines Verbindungsweges von der Erschließungsstraße zur Dorfstraße tragen zur sinnvollen Einbindung des Plangebietes in die alte Ortslage bei. Gleichzeitig bewirkt die zurückgesetzte Bebauung die optische Trennung vom alten Dorf.

## Leitungsrechte

Im nordwestlichen Plangebietsteil befindet sich im Bereich des WA V ein Leitungsrecht zu Gunsten des Trink- und Abwasserzweckverbandes. Innerhalb dieser Fläche soll die Verbindungsleitung für die Trinkwasserversorgung verlegt werden, welche danach ihren weiteren Verlauf in der Verkehrsfläche hat.

Da die im Plangebiet neu zu errichtende Straße als Privatstraße errichtet werden soll, wurde zusätzlich innerhalb der Verkehrsflächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und sämtlicher Leitungsträger festgesetzt.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind auf ein Mindestmaß reduziert. Sie beschränken sich auf Sockelhöhe, Traufhöhe, Dachform und -farbe, Dachneigung, Firstrichtung und Material der Fassaden. Abweichend zu den allgemeinen Festsetzungen zur Gestaltung der Außenhaut (Fassade, Dach) werden im WA III andere Materialien zugelassen, wenn sie den Anforderungen des ökologischen Bauens entsprechen. Dies können z.B. begrünte Dächer, Häuser in Holzblockbauweise bzw. andere Holzhäuser oder Lehmfachwerkbauten sein. Das zu diesen Zwecken ausgewählte Baugebiet befindet sich inmitten des Plangebietes. Die dorftypischen Putzbauten werden dieses Baugebiet umschließen und so in das Gesamtbild einfügen. Die Festlegungen zur Gestaltung werden das Erscheinungsbild der künftigen Bebauung in eine immer noch breit gefächerte Bahn führen, die sich jedoch am Bild des durchgrüntes Straßendorfes orientiert.

Die erst mit der Hausflucht beginnenden Einfriedungen der künftigen Parzellen sollen einen optischen Freiraum vermitteln und die gestalterische Zusammengehörigkeit der Bebauung deutlich machen.

Es ist zu erwarten, dass sich die Regelungen der Bebauung in den angegebenen Baufeldern für die späteren Eigentümer als günstig erweisen, da Flexibilität gewahrt bleibt, die sich dann auch in kostenbewusstem Bauen niederschlagen soll.

## 5.3 Änderungen nach der 1. Offenlage

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wurde im Jahre 1999 zur Herstellung einer geometrisch eindeutigen Kartengrundlage neu vermessen. Des Weiteren scheiterte der geplante Kauf des Flurstückes 33 tlw. Aus diesen Gründen ist die Anpassung des Geltungsbereiches an die tatsächlichen Gegebenheiten notwendig.

### 2. Reduzierung der Ausgleichsfläche von *ehemals* 9470 auf 7100 m<sup>2</sup>

Da der käufliche Erwerb eines Teiles des Flurstückes 33 der Flur 1 scheiterte, reduziert sich die für den Ausgleich des Eingriffes zur Verfügung stehende Fläche. Des weiteren wurde die Baugebietsfläche zu Gunsten der Ausgleichsfläche um 500 m<sup>2</sup> reduziert. Auf der jetzt zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche können

die geplanten Maßnahmen zur Anlage einer streuobstwiesenähnlichen Neuanpflanzung in Art und Umfang durchgeführt werden. Nach Abschluss der Maßnahme sollte von der zuständigen Behörde geprüft werden, ob es sich bei der Neuanlage um ein geschütztes Biotop nach § 32 BbgNatSchG handelt.

### 3. Fläche für Regenwasserversickerung

Bereits in der Phase der vorgezogenen Bürger- und Trägerbeteiligung kam die Problematik "Regenwasser" im Ortsteil Diehlo auf. Der Vorhabenträger verpflichtete sich, eine Lösung im Planungsbereich zu schaffen, die garantiert, dass kein anfallendes Regenwasser oberflächlich aus dem Planungsbereich in den bestehenden Dorfbereich gelangt. Eine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation soll damit vermieden werden.

Im Auftrag des Vorhabenträgers führte das Ingenieurbüro Börner - Erdbau, Grundbau und Bodenmechanik – eine Untersuchung im Planungsgebiet mit folgenden Resultaten durch:

Den östlichen Bereich des Planungsgebietes durchquert ein Grundwasserleiter. Durchgeführte Sondierungen bestätigten dies. Grundwasser liegt in diesem Bereich ab einer Tiefe von 5,00 m unter Oberkante Gelände an. Der gesamte Bereich bis zu einer Tiefe von ca. 10,00 m besteht aus gut wasserdurchlässigen Sandschichten. Da das natürliche Gefälle auch zu diesem Teil des Planungsgebietes verläuft, wird das anfallende Regenwasser aus dem Straßenbereich dort versickert. Entsprechende Nachweise erfolgen mit der Ausführungsplanung in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde.

Die weiteren Änderungen des Planes wurden bereits in der Begründung angesprochen. Hierbei handelte es sich um

4. die Festsetzung der Höhenlage der Verkehrsfläche
5. die Ergänzung der Hinweise durch einen Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Untersuchungsraum der Ortsumgebung Eisenhüttenstadt/Neuzelle
6. die Zulässigkeit von Solaranlagen
7. die Anlage von 3 Gästestellplätzen innerhalb der Verkehrsfläche
8. die Änderung der Geschossigkeit der Einzel- und Doppelhäuser

## 5.4. Änderungen nach der 2. Offenlage

### 1. Redzierung der Traufhöhe im WA I b

Das Baufeld WA I wird unterteilt in ein WA Ia und WA Ib, wobei sich beide Baufelder nur durch die Traufhöhe unterscheiden. Durch die Reduzierung der Traufhöhe im Bereich des WA I b von 5m auf 4m soll der optische Übergang von der Alten Ortslage zum neuen Baugebiet verbessert werden. Gleichzeitig soll möglichen Konflikten mit dem in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück vorhandenen Traföhäuschen vorgebeugt werden. Der Flächeneigentümer hat der Änderung nach der Offenlage zugestimmt.

## 2. Verschiebung der Obstbaumreihe in das Plangebiet

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung wurde die Lückenschließung der Obstbaumreihe entlang des Fünfeichener Weges seitens des Baulastträgers der Straße wegen möglicher weiterer Einschränkungen der Sichtflächen im Einmündungsbereich der Privatstraße und der Grundstückszufahrten abgelehnt. Andererseits wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde der Pflanzung der Baumreihe als ortstypisches Element eine Bedeutung beigemessen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wird die Neupflanzung der Baumreihe (10 Obstbäume) auf die Privatgrundstücke verschoben. Dabei wird auf die Einhaltung der Sichtbereiche der Privatstraße und der Grundstückszufahrten geachtet. Eine Fällung von Bäumen aus der alten Obstbaumreihe zur Schaffung von Sichtflächen ist auf Grund der konkreten Straßenplanung nicht notwendig. Die Festlegung eines Ersatzstandortes ist somit nicht erforderlich.

## 3. Darstellung der Lage der 3 Gästestellplätze

### 5.5 Hinweise

Die Hinweise enthalten einen Verweis auf den Durchführungszeitraum der Pflanzarbeiten 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 und zur Lage des Plangebietes im Untersuchungskorridor der Ortsumgehung Eisenhüttenstadt/Neuzelle.

## 6 Flächenverteilung

Das gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 23.300 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 7.100 m<sup>2</sup> auf die im westlichen Teil gelegene Fläche zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Für die Beplanung als Wohngebiet ergibt sich somit eine Fläche von ca. 16.100 m<sup>2</sup>.

Diese wiederum unterteilt sich in eine ca. 1.290 m<sup>2</sup> große, teilversiegelte Straßenfläche und eine ca. 4.300 m<sup>2</sup> große Baufläche sowie eine ca. 800 m<sup>2</sup> große Fläche für Stellplätze und Zufahrten.

## 7 Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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/Pflanzflächen ausgewiesen.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 und § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach den Maßnahmen des Grünordnungsplanes. Diese Maßnahmen werden in einem öffentlich rechtlichen Vertrag geregelt.

## 8 Anhang

### Pflanzliste zur Festsetzung I.15

Auf der nordöstlichen Seite des WA III sind zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens zwei einheimische Großsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Gem. Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Gemeiner Hasel	Corylus avellana
Hängende Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kornelkirsche	Cornus mas
Bluthartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: 1xv, 90 -120 cm

### Pflanzliste zur Festsetzung I.16

Im Bereich der Mischverkehrsfläche sind auf den Baugrundstücken entsprechend der Einzeichnung im Plan neun einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Standort der Bäume ausnahmsweise geringfügig verschoben werden kann, wenn dies auf Grund von Ausführungsplanungen notwendig wird.

Winterlinde	Tilia cordata
-------------	---------------

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv m Db, StU14 - 16 cm, Pflanzung mit Pfahlbocksicherung

### Pflanzliste zur Festsetzung I.17

Straßenbegleitend sind zur Lückenschließung zehn Obstbäume nördlich des Fünfeichener Weges gemäß Einzeichnung im Plan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei der Standort der Bäume ausnahmsweise geringfügig verschoben werden kann, wenn dies auf Grund von Ausführungsplanungen notwendig wird.

Pflaume	Prunus domestica
---------	------------------

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv m Db (Kulturform)

### Pflanzliste zur Festsetzung I.18.

Innerhalb des Baugebietes WA IV ist östlich des Baufeldes und westlich der Dorfstraße auf einer mindestens 300 m<sup>2</sup> großen Fläche die Aussaat einer artenreichen Gräsermischung und die Pflanzung eines Laubbaumes vorzunehmen.

Roskastanie

*Aesculus hippocastanum*

Pflanzqualität: Hochstamm, 2 xv, StU 10 - 12 cm

### Pflanzliste zur Festsetzung I.19

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze des WA V und VI sind entsprechend der Einzeichnung im Plan mindestens 70 Stck. Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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*

Hunds-Rose

*Rosa canina*

Bergjohannisbeere

*Ribes alpinum*

Eingriffeliger Weißdorn

*Crataegus monogyna*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Pflanzqualität: 1 xv, 90 -120 cm

### Pflanzliste zur Festsetzung I.20

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche im westlichen Plangebietsteil sind auf einer mindestens 5.600 m<sup>2</sup> großen Fläche eine artenreiche Gräsermischung und 60 Obstbäume sowie entlang der hinteren Grundstücksgrenze des WA VI und VII entsprechend der Einzeichnung im Plan mindestens 80 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gemeine Brombeere

*Rubus fruticosus*

Gemeine Himbeere

*Rubus idaeus*

Vogelkirsche

*Prunus avium*

Heckenkirsche

*Lonicera caerulea*

Schlehe

*Prunus spinosa*

Schwarzer Holunder

*Sambucus nigra*

Gemeiner Hasel

*Corylus avellana*

Hängende Felsenbirne

*Amelanchier laevis*

Kornelkirsche

*Cornus mas*

Hunds-Rose

*Rosa canina*

Bergjohannisbeere

*Ribes alpinum*

Eingriffeliger Weißdorn

*Crataegus monogyna*

Pflanzqualität: 1 xv, 90 -120 cm

Vogelkirsche  
Traubenkirsche  
Schlehe  
Pflaume  
Kirsche  
Apfel  
Birne

*Prunus avium*  
*Prunus padus*  
*Prunus spinosa*  
*Prunus domestica*  
*Cerasus spp.*  
*Malus domestica*  
*Pyrus communis*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 xv m Db, StU 12 -14 cm