

Stadt Cottbus / město Chośebuz
Die Oberbürgermeisterin



Vorlagen-Nr.	
StVV	IV-043/04
HA	

Dezernat: IV

Amt: 61

Termin der Tagung: 29.09.2004

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☒ Beigeordnetenkonferenz	17.08.2004	☐ Soziales, Gleichst. u. Rechte d. Minderh.	
☐ Haushalt und Finanzen		☒ Umwelt	14.09.2004
☐ Recht, Sicherheit, Ordnung u. Petitionen		☒ Hauptausschuss	22.09.2004
☒ Wirtschaft	14.09.2004	☒ Stadtverordnetenversammlung	29.09.2004
☒ Bau und Verkehr	15.09.2004	☒ Ortsbeiräte/Ortsbeirat	16.07.2004
☐ Bildung, Schule, Sport u. Kultur		☐ JHA	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan Cottbus-Gallinchen „Wohnbebauung Flur 1, Flurstück 43“ (Wiesenweg)
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung Cottbus möge beschließen:

1. Die im Beteiligungsverfahren (öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan vom 05.04.2004 bis einschließlich 10.05.2004) vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden geprüft. Die nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander erarbeiteten Entscheidungsvorschläge zur Behandlung der einzelnen Belange werden in der dargestellten Fassung (Anlage 2) gebilligt.
2. Die Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2004 wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan wird in der Fassung vom Juli 2004 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Die Satzung ist beim MSWV anzuzeigen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes ist nach Abschluss des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekannt zu machen.

Rätzel

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Sitzung am: TOP:
Anzahl der **Ja**-Stimmen:
Anzahl der **Nein**-Stimmen:
Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.02.2004, Vorlage-Nr. IV-007/04, in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes mit der dazugehörigen Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung vom 05.04.2004 bis einschließlich 10.05.2004 öffentlich ausgelegen.

Eine weitere Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nicht, da das Beteiligungsverfahren bereits vor der Auslegung abgeschlossen war. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange werden nicht durch die Planung in ihren Belangen berührt. Sofern Anregungen und Hinweise durch Träger öffentlicher Belange vorgetragen wurden, wurden diese bereits in die Abwägung (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 25.02.2004, Vorlage-Nr. IV-007/04) eingestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden über das Abwägungsergebnis in Kenntnis gesetzt. Die Zuständigkeit des Landkreises Spree-Neiße ist im Zuge der Eingliederung der Gemeinde Gallinchen in die Zuständigkeit der Stadt Cottbus übergegangen, so dass sich auch hier das Erfordernis einer erneuten Beteiligung nicht begründete.

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Änderung betrifft die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3.1 zur Dachform. Im Rahmen der Abwägung ist die Verwaltung dem Hinweis des von der Planung betroffenen Eigentümers zur Änderung/Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 3.1 Dachform gefolgt. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB begründete sich nicht. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt.

Der Erschließungsträger hat sich durch Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen vertraglich verpflichtet. Sofern die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Hinweisen und Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt werden, sind an der vorliegenden Planfassung und Begründung keine Änderungen mehr erforderlich. Mit dem erreichten Stand der Planung und abschließenden Abwägung liegen nunmehr die Voraussetzungen vor, das Aufstellungsverfahren mit Beschluss der Satzung formell zu beenden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Abwägungsprotokoll

Anlage 3 – Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2004, Begründung in der Fassung vom Juli 2004

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

entfällt

2. Sicherstellung der Finanzierung:

entfällt

3. Folgekosten:

keine

Auswirkungen der Beschlussvorlage auf die Zukunftsfähigkeit

	sehr negativ	negativ	neutral	positiv	sehr positiv
	--	-	0	+	++
Ökologie					++
Ökonomie			0		
Soziales				+	
Summe			0	+	++

Ergebnis: + und - ergeben:

nicht nachhaltig

nachhaltig

- 6	- 5	- 4	- 3	- 2	- 1	0	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4	+ 5	+ 6
									X			

Tzschoppe
Beigeordnete für Bauwesen

Behandlung der Anregungen und Hinweise (Abwägungsbeschluss)

1.0 Träger öffentlicher Belange

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nicht. Das Beteiligungsverfahren wurde bereits vor der öffentlichen Auslegung mit der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gehört wurden, durch die Stadtverordnetenversammlung Cottbus am 29.09.2004, Vorlagen-Nr. IV-007/04 abgeschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

2.0 Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB Hinweise und Anregungen vorgetragen haben:

(Die SVV-Vorlage Anlage 2 – Abwägungsbeschluss enthält aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Übersichtsliste zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Übersichtsliste ist Bestandteil der Verfahrensakte.)

Stellungnahme – 001

Inhalt der Anregungen:

Änderung der Festsetzung 3.1 – Zulässigkeit der traditionellen Mansarddachform mit echter Traufausbildung über aufgehenden Geschosswand. Eingeschränkt für diesen Fall wäre eine Dachneigung des unteren Dachabschnittes bis 72 % als zulässig zu erklären. Für die Neigung des Oberdaches ist der festgelegte Bereich anzuwenden.

Stellungnahme der Stadt Cottbus:

Gemäß § 82 Abs. 1 BbgBauO kann die Gemeinde durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen, namentlich für die Auswahl der Baustoffe und der Farben sowie für die Form und die Neigung der Dächer, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde dazu ausgeführt: „Da die Dachlandschaft für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer gefordert. Das Leitbild orientiert sich an der traditionell ländlichen Bebauung. Typisch für das ländliche Bauen ist das symmetrisch steil geneigte Satteldach mit Ziegeldeckung und geringen Dachüberständen. Wegen der sensiblen Lage innerhalb des LSG sollen extreme untypische Dachformen ausgeschlossen werden“. Darüber hinaus wird in der Begründung zum Bebauungsplan darauf abgestellt, dass mit der Begrenzung der zul. Wohnungen auf max. 2 am Standort max. ein Zweigenerationenhaus entstehen kann. Die Dachnutzung für eine zulässige separate Wohnung ist auf Grund der Festsetzung zur Dachneigung nur sehr eingeschränkt gegeben.

Dem entgegen steht hier das private Interesse des Grundstückseigentümers, ein Zweigenerationshaus entwickeln zu wollen.

Ausgehend von der Lage des Grundstückes in der Ortsrandlage, im LSG begründet sich das Erfordernis, die Dachneigung zu regeln, da die Dachlandschaft ein wesentliches Element der Ortsrandgestaltung darstellt. Bezug nehmend auf die Gestaltung der Dachlandschaft auf den angrenzenden Grundstücken ist diese Festsetzung getroffen worden. Eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung dahingehend das das Mansarddach ebenfalls zulässig ist, kann aus der planungsrechtlichen Sicht unter Beachtung der städtebaulichen Bedingungen, wie sie sich aus der Örtlichkeit ableiten, gefolgt werden. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Lage der Bauflächen erfolgt hier keine unmittelbare Weiterführung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung im Bereich des Wiesenweges. Die bebaubare Grundstücksfläche wird gegenüber der vorhandenen Bebauungsgrenze, wie sie sich aus dem Bestand ableitet, um ca. 20 m nach Westen zurückgesetzt angeordnet. Das Erfordernis begründet sich aus den naturschutzrechtlichen Erfordernissen. Im Ergebnis entsteht hier ein aufgelockerter Bereich, der nicht unmittelbar einen Bebauungszusammenhang mit dem Bestand im Bereich des Wiesenweges begründet.

Auf Grund der Beibehaltung der Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird eine extrem untypische Dachform hier ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 3.1 wird geändert. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB ist bei Änderung des Bebauungsplanentwurfes nach der Auslegung dieser erneut nach Absatz 2 auszulegen. Werden durch die Änderung des Entwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB angewendet werden. Belange Träger öffentlicher Belange werden durch die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nicht berührt. Einer erneuten Abhörung dieser bedarf es nicht. Gleiches gilt für die Beteiligung von Betroffenen.

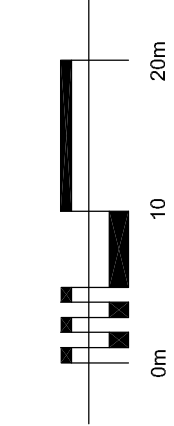
Zeichnerische Festsetzungen / Planzeichenerklärung



Übersichtsplan M 1 : 10 000



Originalmaßstab 1 : 500



Nutzungsschablone als Festsetzungen

WA	
E	o
GR	max. 300m ²
TH	max. 85,5m
FH	max. 88,9m
2 Wo	

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen 1.1 Innerhalb des Baulfeldes sind nicht störende Handwerksbetriebe als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. (gem. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)	
2 Grünordnerische Festsetzungen 2.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M1 gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Es ist eine durchschnittliche Mindestdicke von Sträuchern, die einem Strauch je fünf m ² dieser Fläche entspricht, zu sichern. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 2.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 2.3 Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M2 gekennzeichneten Flächen ist 1. der Gehölzbestand mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10cm dauerhaft zu erhalten 2. sind zusätzlich zum Bestand mindestens zwei und maximal fünf Laubgehölze zu pflanzen 3. sind nachhallige Veränderungen der vorhandenen Geländeoberfläche (Auflüngen und Abgrabungen) von mehr als 0,5m unzulässig und 4. ist das Errichten von Gebäuden nicht zulässig. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 2.4 Mindestens 75% der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M3 gekennzeichneten Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdicke beträgt ein Gehölz auf fünf m ² der zu beplantzenden Fläche. Zusätzlich ist je angefangene 25m ² dieser Fläche ein Obstgehölz zu pflanzen. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 2.5 Im Plangebiet ist innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M1, M2 und M3 gekennzeichneten Flächen die Befestigung von Wegen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 2.6 Vom Standort für die im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2. der PlanzV 90 festgesetzten Planzgebote für Einzelbäume kann um bis zu fünf Meter abgewichen werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 2.7 Für alle in den grünordnerischen Festsetzungen geforderten Planzmaßnahmen ist die Verwendung der in der Planzliste aufgeführten Gehölze verbindlich. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 2.8 Pflanzliste Planzeichen 3.2 Stiel-Eiche (Quercus robur) Trauben-Eiche (Quercus petraea) Spitzahorn (Acer platanoides) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Feldahorn (Acer campestre) Rothorn (Crataegus laevigata 'Pauli's Scarlet') Weißdorn (Crataegus monogyna (S.) Winter-Linde (Tilia cordata) Eberesche (Sorbus aucuparia) u.I.S. Meinbeere (Ulmus minor) Feldulme (Ulmus laevis) Walnuss (Juglans regia) Marone (Castanea sativa) Hochstammige Obstgehölze Apfel In Sorten (z. B. 'Alexander Lucas', 'Bitterfelder', 'Bohnapfel', 'Landisberger Renette', 'Klarapfel', 'Winterrambur', 'Freiherr von Bielepsch' u.a.) (z. B. 'Bunte Jubiline', 'Gute Graue', 'Gebmüster', 'Großer Katzenkopf', 'Clappi's Liebling' 'Pastorenbime', 'Peisensbime' u.a.) (z. B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Hauszwetsche', 'Mirabelle von Nancy' u.a.) (z. B. 'Butner's Rote Knoopelkirsche', 'Grote Knoopelkirsche', 'Grote Prinzessmerkinsche' u.a.) 2.10 Pflanzliste Fläche M3 Hochstammige Obstgehölze Apfel In Sorten (z. B. 'Alexander Lucas', 'Bitterfelder', 'Bohnapfel', 'Landisberger Renette', 'Klarapfel', 'Winterrambur', 'Freiherr von Bielepsch' u.a.) (z. B. 'Bunte Jubiline', 'Gute Graue', 'Gebmüster', 'Großer Katzenkopf', 'Clappi's Liebling' 'Pastorenbime', 'Peisensbime' u.a.) (z. B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Hauszwetsche', 'Mirabelle von Nancy' u.a.) (z. B. 'Butner's Rote Knoopelkirsche', 'Grote Knoopelkirsche', 'Grote Prinzessmerkinsche' u.a.) Straucher Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum) Rote Johannisbeere (Ribes rubrum) Himbeere (Rubus idaeus) Stachelbeere (Rubus uva-crispa) Hecht-Rose (Rosa glauca) Hunds-Rose (Rosa canina) Apfeli-Rose (Rosa rugiflora) Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum) Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Kornelkirsche (Cornus mas) 3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 3.1 Im Geltungsbereich der Satzung ist für das Hauptgebäude nur ein Dach mit einer Neigung zwischen 23° und 45° zulässig. Für Mansarddächer sind größere Dachneigungen zulässig. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. (gem. § 81 Abs. 1 der BbgBO) 4 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke 4.1 Nach bisherigen Kenntnissen befindet sich das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Bereich. Eine gesonderte Munitionsfreibeisbescheinigung ist nicht erforderlich. 4.2 Das gesamte Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Spreeaue südlich von Cottbus".	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevvertretung Gallinchen vom 16.01.2003. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	
Beteiligung Raumordnungsbehörde Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist beteiligt worden. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist durchgeführt worden. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	
Beteiligung TÖB/Nachbargemeinden Die von der Planung betroffenen Träger Öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	
Öffentliche Auslegung Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.02.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2004 mit seher Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf hat in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 10.05.2004 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.03.2004 Im Amtsblatt Nr. 03/04 ortsüblich bekannt gemacht worden. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange am2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Bebauungsplan wurde am2004 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom2004 gebilligt. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	
Anzeige Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2004 ist der höhere Verwaltungsbehörde angezeigt worden. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Präsident, den Siegelabdruck Unterschrift	
Ausfertigung Der Bebauungsplan wird hermit ausfertigt. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	
Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am200...., im Amtsblatt Nr. 200.... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am200.... in Kraft getreten. Cottbus, den Siegelabdruck Unterschrift	

Cottbus Gallinchen

Vorhaben	Bebauungsplan "Wohnbebauung Flur 1, Flurstück 43" (Wiesenweg)
Planstand	Juli 2004
Verwaltung	Stadt Cottbus Stadtplanungsamt K.- Marx- Straße 67 03044 Cottbus
Auftragnehmer	Plansetzung Planungsbüro Wolff Amneststraße 4, 03044 Cottbus tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90 planungsbuero-woff@coline.de
Thiele (Amtsleiter)	

Cottbus Gallinchen

Bebauungsplan

**“Wohnbebauung Flur 1 Flurstück 43“
(Wiesenweg)**

Begründung Fassung Juli 2004

Impressum

Projekt	Cottbus Gallinchen Bebauungsplan “Wohnbebauung Flur 1, Flurstück 43“ (Wiesenweg)
Planfassung	Juli 2004
Plangeber	Stadt Cottbus vertreten durch Stadtplanungsamt Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus Thiele (Amtsleiter)
Bebauungsplan	 Planungsbüro WOLFF architektur stadt- und dorfplanung 03044 Cottbus Annenstraße 4 tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90 planungsbuero-woff@t-online.de
Grünordnungsplan	FUGRO-Consult GmbH ZNL Brandenburg Büro Cottbus Karlstraße 40 03044 Cottbus tel. 0355/79 36 53 fax 79 36 54 fugro.cottbus@t-online.de

Inhalt

1. GRUNDLAGEN	4
1.1 AUFGABENSTELLUNG	4
1.2 PLANUNGSERFORDERNIS/VERFAHREN	4
1.3 PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
2.1 REGIONALE BEDINGUNGEN/SCHUTZAUSWEISUNGEN.....	6
2.2 PLANUNGEN	7
2.3 SONSTIGE BINDUNGEN.....	7
2.4 STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	7
2.4.1 Nutzungsstruktur	7
2.4.2 Erschließung.....	7
2.4.3 natürliche Gegebenheiten.....	8
2.4.4 Umweltsituation	9
3 LEITBILD.....	10
3.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
3.2 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT.....	10
3.2.1 Eingriff.....	10
3.2.2 Auswirkungen	11
3.2.3 Vermeidung/Ausgleichsmaßnahmen.....	11
3.3 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN.....	12
4 RECHTSVERBINDLICHE FESTSETZUNGEN	14
4.1 GELTUNGSBEREICH.....	14
4.2 VERKEHRSFLÄCHEN UND GRUNDGESTALTUNG DES PLANGEBIETES	14
4.2.1 Verkehrsflächen	14
4.2.2 Art der baulichen Nutzung	14
4.2.3 Maß der Nutzung	16
4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.3 WEITERE PLANUNGSGEGENSTÄNDE.....	17
4.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	17
4.5 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/KENNZEICHNUNGEN/HINWEISE/VERMERKE	22
4.6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	22
5 ANHANG	23
5.1 VERFAHRENSÜBERSICHT.....	23
5.2 FLÄCHENBILANZ.....	24
6 ANLAGE GESTALTUNGSVORSCHLAG VERKEHRSFLÄCHE	

1. Grundlagen

1.1 Aufgabenstellung

Der Eigentümer des Flurstücks 43 der Flur 1 in Gallinchen beabsichtigt auf dem Grundstück ein zweites Wohngebäude zu errichten. Der Standort des Gebäudes soll im Westen des Geltungsbereiches liegen und nur geringfügig über die bisher bereits baulich genutzten Flächen (Standort Scheune) hinausgehen.

Die Realisierung des Vorhabens würde bodenrechtliche Spannungen hervorrufen, die nur durch eine städtebauliche Planung ausgeglichen werden können. Deshalb wird für den fraglichen Teil des Grundstücks ein B-Plan aufgestellt. *Aufgabe*

Die Gemeinde Gallinchen hat am 16.01.2003 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 43 der Flur 1 der Gemarkung Gallinchen. Einbezogen wird der an das Grundstück angrenzende Teil des Wiesenweges (Teil des Flurstücks 113/4). *Plangebiet*

1.2 Planungserfordernis/Verfahren

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§1 Abs. 3 BauGB). Die oben dargestellte Planungsabsicht kann nur realisiert werden, wenn ein Bebauungsplan (B-Plan) oder eine entsprechende baurechtschaffende Satzung aufgestellt wird, da nach §34 BauGB kein Baurecht besteht und das Plangebiet teilweise eine neue Nutzung und Struktur erhält *Erforderlichkeit*

Mit der Erarbeitung eines B-Planes sind gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB die Belange von Natur- und Landschaftsschutz durch den Träger der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wurde, auf Grund der hohen Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft, ein separater Grünordnungsplan erarbeitet und nach Abwägung mit anderen Belangen in den B-Plan übernommen.

Das Verfahren der Aufstellung von Bebauungsplänen ist im BauGB geregelt. Im Anhang ist eine Verfahrensübersicht beigelegt. *Verfahren*

Auf Grund der Eingemeindung von Gallinchen in die Stadt Cottbus war es erforderlich, dass die Stadt das laufende Aufstellungsverfahren weiterführt.

Bis zur Eingemeindung wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. Hinweise sind von Bürgern nicht vorgebracht worden. Die betroffenen TÖB wurden bis da hin zweimal beteiligt. Die Ergebnisse der ersten Beteiligung (Fassung Februar 2003) wurden in die Fassung vom Juni 2003, die erneut den betroffenen TÖB vorgelegt wurde, eingearbeitet. Abwägungsrelevante Hinweise wurden nur von der Kreisverwaltung SPN vorgebracht. Diese wurden im Entwurf (Fassung vom Januar 2004) berücksichtigt.

Nach der Eingemeindung war durch die Stadtverordnetenversammlung, nachdem über die Stellungnahmen der TÖB ein Abwägungsbeschluss gefasst wurde, der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Der Entwurf in der Fassung vom Januar 2004 hat vom 05.04.2004 bis zum 10.05.2004 öffentlich ausgelegen. Träger öffentlicher Belange sind von den geringfügigen (redaktionellen nicht inhaltlichen) Änderungen des Entwurfes gegenüber der Fassung, die den TÖB bereits zur Stellungnahme vorlag, nicht betroffen. Ausgehend von der Zuständigkeit der Kreisverwaltung SPN als Träger Öffentlicher Belange (TÖB), in deren Zuständigkeit die Stadt Cottbus eingetreten ist, bedurfte es keiner erneuten Beteiligung, da die Stadt Cottbus auch gleichzeitig Träger der Planungshoheit ist und mit Beschluss der Abwägung davon auszugehen ist, dass keine Belange berührt werden.

Daneben wurden die TÖB, die eine Stellungnahme abgegeben haben, über das Ergebnis der Abwägung informiert. Aus diesen Gründen wurde auf eine erneute TÖB-Beteiligung bzw. Information der TÖB über die Auslegung verzichtet.

Im Rahmen der Auslegung wurden nur vom Bauherrn Hinweise vorgebracht, die zu geringfügigen Änderungen des B-Planes geführt haben. TÖB und andere Bürger (als der

Antragsteller) sind von den Änderungen nicht betroffen. Auf eine erneute Beteiligung von Behörden und Bürgern wurde deshalb verzichtet.

1.3 Planungsgrundlagen

Rechtsgrundlagen unter anderem

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.Juli 2003 (GVBl. Bbg I S. 210), geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. Bbg. I S. 273)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines amtlichen Lageplanes angefertigt. Er genügt somit den Anforderungen der PlanzV90. *Kartengrundlagen*

Der B-Plan wird aus dem FNP der Stadt entwickelt.

Entwicklung aus FNP

Die Notwendigkeit, eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gem. §1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen wurde geprüft. *Vorprüfung UVP-Pflicht*

Maßgeblich für die Entscheidung über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind die in Anlage 1 des UVP-Gesetzes angeführten Kriterien zur Einordnung der Vorhaben. In Anlage 1 Pkt. 18 „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ wird eine Vorprüfung nach Pkt. 18.7 erst für Vorhaben ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ab 100.000m² vorgeschrieben.

Diese Grenzwerte werden im vorliegenden Fall nicht erreicht. Die zulässige Grundfläche liegt bei maximal 450m². Eine Vorprüfung bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung sind demnach nicht erforderlich.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionale Bedingungen/Schutzausweisungen

Seit dem 26.10.2003 ist die Gemeinde Gallinchen in die Stadt Cottbus eingegliedert worden. Die nachfolgenden grundsätzlichen Aussagen der Raumordnungsbehörde bleiben weiterhin gültig. *Raumordnung Regional- und Landesplanung*

Gallinchen besitzt keine zentralörtliche Funktion im Umlandbereich der Stadt Cottbus und liegt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Verflechtungsseitige und versorgungsräumliche Beziehungen im Nahbereich sind für die Gallinchen vordergründig nach Cottbus gegeben.

Gemäß dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes für den Gesamtraum Berlin - Brandenburg (LEP GR) - ergänzende Festsetzungen für den äußeren Entwicklungsraum ist in Orten ohne ober- oder mittelzentrale Funktion, zu denen Gallinchen gehört, eine Siedlungsflächenentwicklung nur im Rahmen der Eigenentwicklung, die von den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung ausgeht, möglich.

Der Natur- und Landschaftsschutz ist unter Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft, welche die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlageneinschließen, besonders zu fördern. Zur Sicherung der Belange von Natur und Landschaft sind die festgesetzten Schutzgebiete zu beachten.

Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Mit dem Vorhaben werden keine Ziele der Regionalplanung verletzt. Das bestehende Siedlungsgefüge wird raumverträglich ergänzt. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden nicht beeinträchtigt.

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist zu beachten. Die umweltverträgliche Ver- und Entsorgung ist zu sichern.

Das gesamte Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue südlich von Cottbus“. Ziel des Landschaftsschutzes in diesem Gebiet ist vor allem, die mehr oder weniger durch Gehölzstrukturen gegliederten Feuchtwiesenbereiche als kulturhistorisch wichtige Landnutzungsformen, die auch dem Schutz von an diesen Lebensraum gebundenen Arten dienen, zu erhalten. *Schutzgebiete*

Das LSG wurde gemäß Naturschutzgesetz vom 04.08.1954 im Jahr 1968 vom Bezirkstag Cottbus unter Schutz gestellt. Mit dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 29.06.1992 wurden gemäß §78 Abs. 1 alle vor 1990 rechtmäßig festgesetzte Schutzgebiete übergeleitet, die damit ihren Schutzstatus weiterhin behalten. Die Grenze verläuft entlang der Bundesstraße. Das bedeutet, dass der gesamte östlich der B97 gelegene bebaute Teil des Dorfes auch Teil des LSG ist.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens für die Vorhabensfläche beim MLUR beantragt. Es liegt eine Entscheidung des MLUR vom 09.10.2003 vor, die feststellt, dass das Vorhaben **nicht** den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung des LSG widerspricht.

Das Plangebiet liegt in der Nähe zum NSG und FFH-Gebiet „Biotopverbund Spreeaue“.

Sonstige weitere Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden vom Vorhaben nicht berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope (§32 BbgNatSchG) sind nach den vorliegenden Unterlagen im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Solitäräume und Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes unterliegen teilweise dem Schutz durch die Verordnung zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Harnischdorf. *Sonstige Schutzausweisungen*

Das Plangebiet befindet sich unweit des die Spree begleitenden Überschwemmungsgebietes.

Im Wiesenweg liegt eine Gashochdruckleitung. Entlang der Leitung ist beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils 2m Breite zu beachten. Der Sicherheitsabstand zu Gebäuden sollte nicht unter 10m liegen. Für Straßenbauarbeiten und Leitungsverlegungen sind besondere Maßnahmen erforderlich.

Weitere Schutzausweisungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht vorhanden. Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

2.2 Planungen

Für den Altkreis Cottbus-Land existiert ein Landschaftsrahmenplan, der auch die ehemalige Gemeinde Gallinchen erfasst. Seine Inhalte sind in den Landschaftsplan und damit den FNP eingeflossen. *übergeordnete Fachplanungen anderer Planungsträger*

Weitere überörtliche Planungen, die beachtet werden müssen, bestehen nicht.

Im rechtskräftigen FNP der (ehemaligen) Gemeinde ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. *bestehende und laufende Planungen Gemeinde*

Im Landschaftsplan sind folgende Zielstellungen für das Plangebiet formuliert.

- Erhalt des Ortsrandes durch Beschränkung der Bebauung bis maximal an den Wiesenweg
- Erhalt der Wiesenutzung im Böschungsbereich des Plangebietes

Sonstige laufende oder bestehende lokale Planungen, die beachtet werden müssen, sind nicht vorhanden.

2.3 Sonstige Bindungen

Durch den B-Plan werden keine Baudenkmale und deren Umgebung berührt.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Auf Grund der unmittelbaren Lage an einem Denkmalbereich ist dennoch mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalen zu rechnen.

Eine Kampfmittelbelastung der Fläche ist gem. Stellungnahme der zuständigen Stelle nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so sind die einschlägigen Richtlinien und Gesetze zu beachten. *Kampfmittel*

2.4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.4.1 Nutzungsstruktur

Der Westteil des Plangebietes wird als Hof genutzt. Den Abschluss zum angrenzenden Gartenbereich bildet eine Scheune. Der Garten selbst stellt sich als Wiese dar, in die einzelne Obstgehölze eingestreut sind.

Der unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzende Teil des Flurstücks 42 wird vor allem durch Wald geprägt. Lediglich etwa in Höhe der Scheune befindet sich ein Bungalow im Wald. Die südlich angrenzenden Grundstücke sind vollständig als Wohngrundstücke zu charakterisieren.

Die städtebauliche Situation im Geltungsbereich stellt, verglichen mit dem Umfeld, eine Ausnahme dar. Nur hier findet sich westlich des Wiesenweges ein Gartengrundstück, der sonst durch unmittelbar anschließende Wohngrundstücke bzw. Wald geprägt ist.

Auf Grund der örtlichen Verhältnisse ist der westliche Teil des Plangebietes eindeutig als Teil des Bebauungszusammenhangs der Gemeinde zu sehen und damit dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Der Großteil des Grundstücks ist allerdings als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusprechen.

Die Traufhöhe der Scheune liegt bei maximal 84,75m über DHHN 92 und damit maximal 4,42m über Gelände. Der First liegt bei 87,69m.

Die Eigentums- und Grundstücksverhältnisse stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

2.4.2 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt gegenwärtig über die Hauptstraße (Bundesstraße B97). Das Plangebiet besitzt eine zweite Zufahrt vom Wiesenweg. Die südlich angrenzenden

Wohngrundstücke werden einmal über den Wiesenweg und zum anderen über die Bundesstraße erschlossen. Der Wiesenweg ist bis an das Plangebiet heran gut ausgebaut. Es fehlt allerdings ein Wendeplatz.

Im Wiesenweg liegen die Medien Trinkwasser und Schmutzwasser bis nahe an das Plangebiet an.

Das neue Gebäude ist trinkwasserseitig an das Netz in der Hauptstraße (B97) anzuschließen. Das Schmutzwasser kann an die Leitung im Wiesenweg angeschlossen werden.

Die stadttechnische Versorgung mit den übrigen Medien ist gesichert.

2.4.3 natürliche Gegebenheiten

Nördlich des Untersuchungsgebietes existiert ein Geländesprung, der die Spreewiesen und die daran anschließenden Grundstücke der Ortschaft Gallinchen trennt. Das Gelände im Plangebiet fällt von der Scheune bis zum Wiesenweg von 80,5m um ca. 3,5m kontinuierlich ab. Das Geländegefälle innerhalb des Untersuchungsgebietes beträgt etwa 7%. Die Verhältnisse auf den südlich angrenzenden Grundstücken sind ähnlich. *Topographie*

Dagegen ist das nördlich gelegene Flurstück nahezu eben. Erst direkt am Wiesenweg findet sich ein Steilhang. Entsprechend besteht an der nördlichen Grenze des Plangebietes ebenfalls ein steiler Geländeabfall (Höhenunterschied bis zu 2,6m). Etwa in der Mitte des Grundstückes befindet sich eine Böschung.

Das Grundstück sowie das westlich gelegene Umland kann der lokalgeologischen Einheit der Spreeaue und der Spreeterrassen zugeordnet werden. *Boden*

Der obere Bodenhorizont ist durch Lehmsande und Braungleye, die halb- bis vollhydromorph geprägt sind (Auenlehmsande), gekennzeichnet. Durch häufige Spreehochwässer entwickelte sich eine durchschnittlich 0,5m mächtige Schicht von Erlen-Bruchwaldtorf. Die Böden weisen keine besondere Schutzbedürftigkeit aus, die über das Übliche hinausgeht.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Randbereich zum Niederungsgebiet der Spree. Sie stellt das bedeutendste Landesgewässer I. Ordnung in der Region dar. Etwa 100m westlich des Plangebietes verläuft ein Meliorationsgraben in Süd-Nord-Richtung, der in den Priorgraben entwässert. In einem Abstand von ca. 200 m ebenfalls in westlicher Richtung befindet sich der Fabrikgraben, der direkt in die Spree fließt. *Wasser*

Die aktuellen Grundwasserverhältnisse werden durch die Spreewasserstände beeinflusst.

Bei Geländehöhen zwischen +76,9 mNN bis ca. +81,5 mNN und einem durchschnittlichen Grundwasserstand von ca. +76mNN treten im Plangebiet Grundwasserflurabstände von ca. 0,9m bis 5,5m auf. Innerhalb der eng begrenzten Senke im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist temporär mit nahezu geländegleichen Grundwasserständen zu rechnen (Frühjahr, Herbst).

Die Grundwasserfließrichtung verläuft aufgrund der infiltrierenden Wirkung der Oberflächengewässer von Südosten nach Nordwesten. Das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,2 %. Grundwasserförderanlagen sind im näheren Umland nicht bekannt.

Der Südosten des Landes Brandenburg wird dem stärker kontinental beeinflussten Binnentiefeland zugeordnet. Die Niederlausitz weist in Deutschland die größten jährlichen Temperaturschwankungen auf, d.h. die wärmsten Sommer und die kältesten Winter *Klima*

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Kaltluftentstehungsgebietes, im Osten unmittelbar angrenzend an den Auenbereich der Spree.

Das langjährige Niederschlagsmittel liegt im Untersuchungsgebiet zwischen 570mm und 650mm. Die durchschnittliche Temperatur liegt im Jahresmittel bei 8–8,5°C.

Die in der Region vorherrschende Windrichtung ist Westsüdwest, West, Nordwest. In den Wintermonaten sind kalte Ostwinde aus der russischen Festlandmasse vorherrschend. Die Häufigkeit der windstillen Tage beträgt 4%. Die Windgeschwindigkeiten erreichen durchschnittlich 3m/sec, Westwinde häufig 5-11m/sec.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht am Standort aus einem Kiefern-Stieleichen-Birkenwald. *Lebensgemeinschaften*

Großräumig betrachtet ist das gesamte Grundstück als Teil der Siedlung einzustufen. Mit

Ausnahme des versiegelten Hofbereiches, der fast ein Drittel des Geltungsbereiches einnimmt, findet sich eine für dörfliche Siedlungen typische grundstücksbezogene Wiesennutzung auf dem Großteil des Grundstücks. Die Fläche ist eindeutig als Garten einzustufen, nicht als Teil der östlich gelegenen offenen Wiesenlandschaft.

Zusammenfassend wird im GOP das Plangebiet als Fläche mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingestuft.

Im GOP ist die aktuelle Vegetation umfassend beschrieben. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der wichtigsten Biotoptypen gegeben. Weiterhin finden sich detaillierte Aussagen zur Fauna.

Biotoptyp	Zahlencode	Bewertung
Garten	10111	artenarm nicht wertvoll
Solitärbäume und Baumgruppen	0715012/3	vorwiegend ästhetischer Wert nicht wertvoll
Frischwiesen verarmte Ausprägung	051122	nicht wertvoll
Hecken von Bäumen beschrmt, geschlossen überwiegend heimische Gehölze	071314	mit Fortsetzung nördlich des Plangebietes wertvoller Lebensraum wichtig für das Landschaftsbild

Der das Plangebiet umgebende Raum weist im Norden und Osten wertvolle Landschaftsbestandteile auf. Zusammenhängende Siedlungsstrukturen kennzeichnen dagegen die westlich und südlich gelegenen Grundstücke.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes wird vorrangig durch den östlichen Spreewaldbereich und die Gehölzbestände im Norden des Plangebietes geprägt. Im Süden dominiert die Bebauung des dörflichen Siedlungsbereiches. Auf Grund der Lage der Baukörper oberhalb und innerhalb der Böschungsbereiche werden diese durch den relativ hohen Grünanteil in die umgebende Landschaft eingebunden. *Landschaftsbild*

Der unbefestigte Wiesenweg begrenzt im Norden das Plangebiet und erschließt die landschaftlich reizvollen Bereiche für die Erholungsnutzung.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen den rückwärtigen Teil des mit einem traufständigen Wohnhaus sowie mit Nebengebäuden bebauten Flurstücks 43. Der Garten bildet den Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsraum.

Aus der Sicht des Orts- und Landschaftsbildes stellt das Grundstück ein atypisches Element in seinem Umfeld dar. Es schafft mit der nur auf diesem Flurstück vorhandenen Garten- und Wiesennutzung eine Verbindung zwischen den durch Bäume abgeschirmten Wohngrundstücken im Süden, die unmittelbar an die Landschaft grenzen, und den Waldflächen im Norden. Nur im Plangebiet ist ein Blick in die Tiefe der Siedlung möglich.

Das Plangebiet fügt sich auf Grund der Geländemorphologie und Nutzung in das landschaftliche Gesamtbild ein. Der Böschungsbereich mit den Gartennutzungen stellt sich als Teil des Siedlungsrandes dar und bildet ein abwechslungsreiches Landschaftsbild im Zusammenhang mit den angrenzenden Gehölzbereichen.

2.4.4 Umweltsituation

Das Plangebiet liegt im Minimum ca. 40m von der Bundesstraße entfernt. Entsprechend wird es von den Immissionen der Straße beeinflusst. Auf Grund der abschirmenden Wirkung der bestehenden Bebauung sind keine unzulässigen Überschreitungen von Immissions-Grenzwerten zu erwarten.

3 Leitbild

3.1 Städtebauliches Konzept

Für das geplante Bauvorhaben liegt ein Bauantrag vor, der wegen der fehlenden Zulässigkeitsvoraussetzungen nicht nach §34 BauGB beurteilt werden kann. Das Vorhaben soll so verwirklicht werden, dass vor allem die Belange des Landschaftsschutzes optimal berücksichtigt werden.

Eine Lösung wäre, das Bauvorhaben in Anlehnung an die angrenzenden Wohngrundstücke unmittelbar am Wiesenweg zu realisieren. Der Vorteil würde darin liegen, dass kurze Erschließungswege nötig wären und dass das Gebäude wegen des abfallenden Geländes aus dem Landschaftsraum weniger sichtbar wäre. Die Nachteile liegen in der vollen Inanspruchnahme des Außenbereiches für die Wohnnutzung. Diese Lösung würde auch in vollem Umfang den Darstellungen des FNP widersprechen.

Die favorisierte Lösung besteht darin, dass das Gebäude soweit wie möglich im Westen des Grundstücks eingeordnet wird. Das Baufenster umfasst dann den bereits intensiv genutzten Teil des Grundstücks. Der Außenbereich wird geschont. Der Ansatz steht nicht im Widerspruch zum FNP. Die Sichtverhältnisse in die Landschaft werden gegenüber dem Ist-Zustand nicht grundsätzlich verändert. In Zukunft wird wie heute nur ein Gebäude sichtbar sein. Durch das geschickte Abpflanzen des Grundstücks kann die Einbindung in die Landschaft noch verbessert werden. Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung orientiert sich am Bestand in der Umgebung.

Aufgrund der Biotopausstattung und Lage in der Landschaft stellt sich das Plangebiet als Bindeglied und gleichzeitig als Pufferzone im Landschaftsraum zwischen anthropogenen und landschaftlichen Strukturen dar. Zur Erhaltung der kleinflächigen Vielfalt und des Wechsels zwischen Gehölzbeständen und Grünlandflächen im Norden des Plangebietes sollte der Böschungsbereich von Bebauung freigehalten werden.

Intensive Nutzungen sind auf den westlichen Bereich, angrenzend an den Siedlungsbestand, zu beschränken. Ein weiterer Schwerpunkt ist auf den Erhalt der Topographie der Grundstücksfläche zu legen. Die naturnahen Gehölzbestände begrenzen die Grundstücksfläche und betten die Nutzungen kleinräumig ein.

3.2 Umweltverträglichkeit

Die Kommune hat im Rahmen der Bauleitplanung umweltschützende Belange zu berücksichtigen. Die Belange von Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz werden durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes (GOP), dessen Ergebnisse nach Abwägung mit anderen Belangen in den B-Plan einfließen, berücksichtigt. *Vorbemerkungen*

Bei den folgenden Betrachtungen wird zunächst dargestellt, welche Eingriffe und Konflikte in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter durch das Vorhaben zu erwarten sind. Anschließend wird dargelegt, inwieweit ökologische Konflikte ohne Nutzungsverhinderung oder unzumutbare Beeinträchtigungen der beabsichtigten Nutzung vermieden werden können. Für die nicht vermeidbaren Eingriffe und Konflikte werden Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen aufgezeigt. Grundlage bildet der GOP.

3.2.1 Eingriff

Es ist vorgesehen, ein Baufeld mit einer Tiefe von 27m und einer Fläche von 472,5m² festzusetzen. Die Fläche entspricht in Lage und Größe nahezu dem bereits zum Bauland gehörenden Flächenanteil am Grundstück. *Eingriff*

Zur Sicherung der Verkehrserschließung wird der Wiesenweg als Erschließungsweg erhalten und zusätzlich mit einem Wendeplatz ausgestattet. Der Wendeplatz dient allgemein der Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, den Bestand eingerechnet (Feuerwehr, Müll). Dazu wird ein Teil der Wiesenfläche außerhalb des vorhandenen Weges beansprucht. Es ist auf Grund der geringen Frequentierung keine Vollversiegelung erforderlich.

Der Garten- bzw. Wiesenbereich wird in seiner Größe und Funktion erhalten. Das trifft auch auf den Gehölzbestand im Norden zu.

Auf der bisher mit einer Scheune bebauten Fläche innerhalb des Baufeldes soll ein Wohngebäude errichtet werden. Die zulässige Gebäudehöhe wird sich am Bestand im Umfeld orientieren und so den Neubau in die Umgebung einpassen.

Die zulässige Grundfläche (GR) wird entsprechend dem höchstzulässigen Wert für Kleinsiedlungsgebiete festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt, die sich innerhalb der durch den Flächennutzungsplan für Gallinchen vorgegebenen Grenzen befinden.

Hinsichtlich der geplanten Bebauung wird gegenüber der Bestandssituation quantitativ keine deutlich höhere Versiegelungsrate im Plangebiet zugelassen (Flächenbilanz siehe Anhang).

Die maximal zulässige Versiegelung innerhalb der Grundstücksfläche beträgt 450m². Der Wert entspricht einem prozentualen Anteil von max. 30 % der Gesamtgrundstücksfläche, die im Geltungsbereich liegt. Demzufolge werden mindestens 70 % der Fläche als Freiflächen erhalten.

Der bestehende Versieglungsgrad auf dem privaten Grundstück wird nicht wesentlich verändert. Die zusätzliche Versiegelung resultiert vor allem aus dem neu anzulegenden Wendepfad.

3.2.2 Auswirkungen

Im GOP ist mit der Tabelle 2 eine umfassende Analyse der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter enthalten. Die entsprechenden Aussagen werden nachfolgend zusammengefasst.

Wild lebende Tiere und Pflanzen werden durch das Vorhaben auf Grund der Kleinflächigkeit und der bestehenden Vorbelastungen nur geringfügig nachhaltig beeinträchtigt.

Durch die weitgehende Nutzung der bereits bebauten Flächen des Grundstücks für die Neubebauung werden die negativen Einflüsse auf alle Bodenfunktionen deutlich minimiert.

Der Wasserhaushalt wird vor allem durch die Versiegelung beeinträchtigt, die sich allerdings nur in einem geringen Umfang erhöht.

Für das Schutzgut Klima/Luft werden keine nennenswerten Veränderungen erwartet.

Das vorhandene Landschaftsbild kann vor allem durch den Verlust von Gehölzbeständen, das Einbringen künstlicher Elemente, den Verlust von ursprünglich ländlichen Nutzungsformen und untypische Bebauung beeinflusst werden.

Die verbleibenden Auswirkungen auf alle Schutzgüter sind gering. Der Ausgleich vor Ort ist vollständig möglich.

3.2.3 Vermeidung/Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung bzw. Minderung unnötiger Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen in den B-Plan aufgenommen worden.

*Maßnahmen
Minderung
Vermeidung*

- Weitgehende Nutzung der bereits bebauten Grundstücksflächen und Verzicht der Inanspruchnahme von Freiflächen
- Minimierung der Versiegelung auf das notwendige Maß
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort
- Erhalt des zusammenhängenden Gehölzbestandes an der nördlichen Grundstücksgrenze
- Erhalt der Einzelgehölze
- Erhalt der Geländemodellierung
- Erhalt der Offenlandschaft

Für das Landschaftsbild ist von besonderer Bedeutung, dass der Gehölzbestand am nördlichen Plangebietsrand erhalten und durch Pflegemaßnahmen gemäß den Festlegungen der Baumschutzverordnung entwickelt wird. Die Altbstbestände innerhalb der Gartenfläche werden ebenfalls erhalten und in die Gartengestaltung integriert.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen weist der GOP folgende verbleibende Beeinträchtigungen aus.

*verbleibende
Beeinträchtigungen*

- Geringfügige aber dauerhafte zusätzliche Flächenversiegelung
- Geringer Verlust von zusammenhängenden unversiegelten Flächen
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch den Baukörper

Folgende Maßnahmen dienen dem Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen innerhalb des Plangebietes sowie als Schutzmaßnahme für die Naturhaushaltsfaktoren vor Beeinträchtigungen.

- Zum Ausgleich des Verlustes von Grünlandflächen ist die Pflanzung von Bäumen *Ausgleich* vorzunehmen. Davon soll einer als Hausbaum dienen.
- Parallel zur östlichen und südlichen Plangeietsgrenze ist zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung und zur Einbindung des Grundstückes in die Landschaft eine naturnahe flächige Strauchpflanzung aus einheimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen und zu entwickeln.

Die potentielle Erhöhung der Versiegelung des Grundstückes um maximal 95m² kann mit einer gleich großen Pflanzfläche vollständig ausgeglichen werden. Verglichen mit der intensiv genutzten Gartenfläche kann die entsprechende naturnahe Strauchfläche die natürlichen Bodenfunktionen besser gewährleisten.

Die Pflanzmaßnahmen dienen vor allem der besseren Einbindung der geplanten Bebauung in die Landschaft. Beide Maßnahmen tragen dazu bei, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben und der funktionale Zusammenhang wiederhergestellt ist.

Mit Hilfe der durchzuführenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann *Bewertung* ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet erreicht werden.

Dabei wurde der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Erhalt des Bestandes vorrangige Bedeutung eingeräumt.

Den Zielstellungen des Landschaftsschutzes, die rückwärtigen Gartenbereiche von Bebauung freizuhalten, wurde durch die Einordnung der bebaubaren Flächen (Baugrenze) oberhalb der Böschung Rechnung getragen. Die Grünlandfläche und das Geländeprofil bleiben der Landschaft als Freifläche erhalten.

Die Zielsetzung des LSG wird vom B-Plan nicht beeinträchtigt. Die mehr oder weniger durch *Ziel LSG* Gehölzstrukturen gegliederten Feuchtwiesenbereiche als kulturhistorisch wichtige Landnutzungsformen, die auch dem Schutz von an diesen Lebensraum gebundenen Arten dienen, werden erhalten.

Der Ersatz der Scheune durch ein in Grünstrukturen geschickt eingebettetes modernes Wohngebäude mit ähnlichen Abmessungen wie die ursprüngliche Bebauung hat auf diese Ziele keinen Einfluss.

3.3 Sonstige Auswirkungen

Großflächige Auswirkungen sind wegen der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung sind gewährleistet. Die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung der Bevölkerung werden durch die Planung befriedigt bzw. ermöglicht. Die bestehende Wohnnutzung im Umfeld wird nicht beeinträchtigt.

Dadurch, dass der B-Plan die Baugrenze gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben des Bauherrn in Richtung Westen verschiebt, können die Eingriffe in Bezug auf das Landschaftsbild gemindert werden. Ein weiterer Beitrag in dieser Hinsicht ist die Begrenzung der Höhe der zukünftigen Bebauung, die der des Bestandes entspricht.

Das vorhandene Landschaftsbild wird nicht wesentlich verändert. Es wird auch in Zukunft ein Gebäude von Osten aus der Landschaft heraus sichtbar sein, wie es schon jetzt der Fall ist. Die derart wirkungsvolle Fassadenfläche wird durch zusätzliche Gehölzpflanzungen reduziert. Durch geeignete Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung wird ein expressives Erscheinungsbild in Richtung LSG ausgeschlossen.

Entscheidend ist auch, dass die vorgelagerte Wiesenfläche erhalten bleibt. In die Topographie wird ebenfalls nicht eingegriffen.

Der B-Plan wird aus dem FNP entwickelt. Vor allem hinsichtlich der Ausdehnung der Siedlungsfläche werden gegenüber dem FNP keine Zugeständnisse zu Ungunsten des Außenbereiches gemacht.

Lediglich gegenüber der Darstellung zur Art der Nutzung im FNP gibt es eine Präzisierung, die

sich innerhalb der durch die Rechtssprechung vorgezeigten Grenzen bewegt. Der FNP muss deshalb nicht geändert werden.

4 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen des B-Planes begründet. Soweit *Vorbemerkung* sich aus dem Text der einzelnen Festsetzungen noch Abwägungsentscheidungen ergeben, werden diese dargelegt.

Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

Weiterhin sind bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §81 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) Bestandteil des B-Planes.

4.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsgebietes von Gallinchen. Es grenzt im *Abgrenzung* Norden an das Flurstück 42, im Osten an die offene Landschaft, im Süden an die Flurstücke 44/1 und 44/2 und im Westen an ein ebenfalls auf dem Flurstück 43 gelegenes Wohngrundstück.

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte weitgehend entsprechend den Flurstücksgrenzen. Die östliche Grenze wird durch eine Nutzungsgrenze definiert, an der später eine Grundstücksteilung erfolgen soll.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 1800m².

4.2 Verkehrsflächen und Grundgestaltung des Plangebietes

4.2.1 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr. Daneben können im *Vorbemerkungen* Bebauungsplan Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Fußgängerbereiche, Parkflächen, verkehrsberuhigte Bereiche...) festgesetzt werden. Ferner kann der B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

Der vorliegende Bebauungsplan schließt eine öffentliche Verkehrsfläche (Wiesenweg) teilweise *Festsetzung* ein. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über diesen Weg und nutzt dafür die bisher schon *Verkehrsflächen* bestehende Wirtschaftszufahrt.

Die Erschließung des Grundstückes von der Hauptstraße (Bundesstraße B97) her wäre theoretisch möglich, würde aber zu unnötigen Beeinträchtigungen des vorhandenen Wohngrundstückes führen. Diese stehen in keinem Verhältnis zu der geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf dem Wiesenweg.

Im Geltungsbereich wird ein Wendeplatz ermöglicht. Dazu wird ein kleiner Teil des derzeitigen Gartenlandes der Verkehrsfläche zugeschlagen. Der Wendeplatz dient nicht vorrangig der neuen Bebauung. Er ist ohnehin notwendig, um den Verkehr auf dem Wiesenweg besser gestalten zu können.

Der ausgewiesene Bereich wird bereits zum Wenden genutzt. Aus funktionellen Gründen sind eine geringe Erweiterung der Fläche und eine minimale Befestigung erforderlich. Keinesfalls muss die Fläche voll asphaltiert werden. Letzteres trifft sinngemäß auch auf den Wegeanteil im Plangebiet zu. Eine Vollversiegelung lässt sich mit einem einzigen Wohnhaus nicht begründen.

Einzelheiten der Realisierung sind in einem Erschließungsvertrag mit der Stadt zu regeln.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. *Vorbemerkungen* Im Rahmen der Erforderlichkeit sind im B-Plan die in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Baugebiete festzusetzen.

Eine Fläche von 27m Tiefe, gemessen von der Westgrenze des Plangebietes wird als Baufläche *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die Abmessungen entsprechen den Darstellungen des FNP. Als Art der Nutzung wird für diesen Grundstücksteil **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. §4 BauNVO festgesetzt (Nutzungsschablone).

Der FNP weist für das Plangebiet gemischte Baufläche aus. Die Festsetzung im Bebauungsplan verstößt nicht gegen den Grundsatz, dass der B-Plan aus dem FNP zu entwickeln ist. Er weicht lediglich kleinflächig von den im FNP dargestellten Grenzen ab. Durch die Konkretisierung wird die Grundkonzeption des FNP nicht berührt. Das Ziel einer Nutzungsmischung entlang der Bundesstraße wird durch die Festsetzung als WA-Gebiet nicht aufgegeben. Der konkrete Standort für die Wohnfunktion wird für eine kleine Fläche lediglich präzisiert. *Verhältnis zum FNP*

Alternativ wäre theoretisch die Festsetzung eines Mischgebietes nach §6 BauNVO möglich. Das hätte zur Folge, dass innerhalb des Plangebietes ein Mischen von Gewerbe und Wohnen zwingend vorgeschrieben wäre. Das entspricht nicht der Planungsabsicht und hätte u. U. auch negative Folgen für die benachbarte Nutzungen und das LSG zur Folge (Lärm). Die vorgesehene Lösung minimiert dagegen potentiell die städtebaulichen Konflikte.

Die Gemeinde/Stadt kann abweichend von §4 BauNVO auf der Grundlage von §1 Abs. 4-9 BauNVO gewisse Modifizierungen vornehmen, solange die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt bleibt. Das ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der gegebenen Randbedingungen geboten. *Gliederung*

In der entsprechenden textlichen Festsetzung sind nur die Nutzungen aufgeführt, die in Bezug auf ihre Zulässigkeit von §4 BauNVO abweichen.

Innerhalb des Baufeldes sind nicht störende Handwerksbetriebe als Ausnahme zulässig. Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig. (gem. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO) *Textliche Festsetzung*

Ausgeschlossen werden alle Nutzungen, die einen erhöhten Verkehr bzw. unnötigen Lärm verursachen könnten. Die Einschränkungen sind erforderlich, da der Wiesenweg wegen der geringen Breite nur begrenzt Verkehr aufnehmen kann und unnötige Störungen von der angrenzenden Wohnbebauung und der der Spreaue fern gehalten werden sollen.

Das Kriterium Verkehrsaufkommen ist auch bei der Prüfung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) heranzuziehen. Maßstab soll der Verkehr sein, der durch eine Wohnnutzung üblicherweise verursacht wird.

Die Zweckbestimmung des Plangebietes wird durch die Feingliederung grundsätzlich erhalten, da die für ein allgemeines Wohngebiet typischen Wohngebäude neben anderen Nutzungen im Plangebiet allgemein zulässig sind.

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	gem. §4 BauNVO		Baufeld		
	z	a	z	a	u
Wohngebäude	x		x		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften	x				x
nicht störende Handwerksbetriebe	x			x	
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	x				x
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		x			x
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		x		x	

Anlagen für Verwaltungen		x			x
Gartenbaubetriebe		x			x
Tankstellen		x			x

4.2.3 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im B-Plan auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Vorbemerkungen

Das Maß der baulichen Nutzung muss eindeutig durch die Festsetzung der drei Dimensionen Länge, Breite und Höhe bestimmt sein.

§16 Abs. 2 BauNVO enthält die zulässigen Maßbestimmungsfaktoren. Innerhalb einzelner Maßbestimmungsfaktoren sind in der Anwendung Alternativen möglich. Zur Eindeutigkeit reichen in der Regel zwei Bestimmungsfaktoren aus. Dazu gehört auch die Festsetzung des Charakters der jeweiligen Bestimmung (Höchstmaß, Mindestmaß, zwingendes Maß). Nach Abs. 3 muss aber die GRZ oder alternativ die GR stets festgesetzt werden.

Der §17 BauNVO kennt Obergrenzen für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in den verschiedenen Baugebieten.

Das Maß der zulässigen Überbauung des Grundstücks wird im vorliegenden B-Plan zweckmäßigerweise durch die Festsetzung einer Grundfläche (GR) als Höchstzahl bestimmt. Der zulässige Wert wird mit maximal **300m²** festgesetzt.

Grundfläche GR

Der absolute Wert ist anschaulicher als der relative Wert, der sich bei der Festsetzung einer GRZ ergibt. Der Wert entspricht der höchstzulässigen Grundflächenzahl für Kleinsiedlungsgebiete und dem näheren Umfeld.

In die zulässige Grundfläche eingeschlossen sind die Bebauung des WA-Gebietes und das Anlegen eines Weges im sonst unbebaubaren Gartenbereich.

Die im § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für WA-Gebiete (GRZ 0,4) werden im Plangebiet weit unterschritten. Die Einschränkung ist auf Grund der Lage im LSG notwendig (Vermeidungsgebot). Dem Bauherren entstehen dadurch keine Nachteile. Der vorliegende Gebäudeentwurf kann realisiert werden.

*Zulässiger Höchstwert
gem. §17 BauNVO*

Zu beachten ist, dass nach §19 Abs. 4 BauNVO die zulässige GRZ durch Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden kann. Im vorliegenden Fall sind das insgesamt zusätzlich 150m².

Die zulässige **Traufhöhe (TH)** wird mit **maximal 85,5m** und die **Firsthöhe (FH)** mit **88,9m** über DHHN 92 festgesetzt. Die Maße berücksichtigen den vorliegenden Gebäudeentwurf, der sich in dieser Hinsicht in seine Umgebung einfügt. Sie entsprechen mit ca. 5,5m bzw. 8,3m in etwa denen der bestehenden Bebauung im Umfeld. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist deshalb nicht zu befürchten.

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. Im vorliegenden Fall stellt das örtliche Höhenbezugssystem (DHHN 92) den Höhenbezug für die Bestimmung der zulässigen Höhen dar. Eine separate Festsetzung im B-Plan ist nicht erforderlich.

Höhenbezug

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im B-Plan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugebietes die Bauausführung möglich ist. Die nicht erfassten Grundstücksteile sind nicht (mit Hauptgebäuden) überbaubar. Auf diesen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, aber die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Stellplätze, Garagen bis zu einer bestimmten Größe).

Vorbemerkungen

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung von *Überbaubare Grundstücksfläche* **Baugrenzen** bestimmt. Sie bilden, ausgehend von der westlichen Grundstücksgrenze, ein Baufenster mit den Abmessungen 17,5m mal 27m (im Durchschnitt). Das Baufenster liegt vollständig innerhalb der durch den FNP vorgegebenen Grenzen.

Auf Grund der festgesetzten maximalen GR kann nicht das gesamte Baufenster überbaut werden. Etwa ein Drittel muss unversiegelt bleiben. Dem Bauherrn wird durch die Festsetzung ein gewisser Spielraum zugestanden, in dem er sein Vorhaben verwirklichen kann.

4.3 Weitere Planungsgegenstände

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. §9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren.

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen wird auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 *Vorbemerkungen* BauGB festgesetzt. Die Festsetzungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs. 1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht mindestens 3m) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet. Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50m nicht überschreiten.

Einzelhäuser sind allseits frei stehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. Doppelhäuser sind zwei an einer seitlichen Nachbargrenze aneinander gebaute, im Übrigen aber frei stehende, Häuser. Hausgruppen sind mindestens drei auf mehreren Reihengrundstücken ohne Grenzabstand aneinander gebaute Häuser, deren äußere Kopfhäuser einen Grenzabstand einhalten müssen.

Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben.

Im Plangebiet soll nur ein Wohnhaus errichtet werden. Es ist eine **offene Bauweise (o)** mit einem **einzeln stehenden Gebäude (E)** vorgesehen. Entsprechende Festsetzungen werden in die Nutzungsschablone aufgenommen. *Festsetzung Bauweise*

Mit den Bestimmungen wird eine dem Orts- und Landschaftsbild angepasste Bauweise gesichert.

Entsprechend dem Leitbild, welches nur die Errichtung eines Eigenheimes vorsieht, und auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen im Gebäude auf zwei (**2 Wo**) begrenzt. Es kann maximal ein Zweigenerationenhaus entstehen. *Beschränkung Zahl der Wohnungen*

Diese Festsetzung sichert im Verein mit der vorgehenden eine lockere Bebauungsstruktur und schließt eine unverträgliche Verdichtung grundsätzlich aus.

Im Plangebiet werden die bestehenden Garten- bzw. Wiesenflächen als solche erhalten. Diese werden im B-Plan **nicht** als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Ihr Hauptzweck ist nicht die landwirtschaftliche Produktion. Der Erhalt der Wiese dient vor allem den Belangen des Landschaftsschutzes. *Landwirtschaft*

Die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft, im Einklang mit dem FNP würde in gewissem Umfang auch eine bauliche Nutzung zulassen, soweit die Bestimmungen des §35 BauGB nicht entgegenstehen. Das ist nicht beabsichtigt. Für die Fläche wiegen die Belange des Landschaftsschutzes schwerer als die der landwirtschaftlichen Produktion.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Erfordernis, grünordnerische Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen, resultiert aus den Forderungen von §1a Abs. 3 BauGB und den städtebaulichen bzw. den freiraumplanerischen Zielen der Gemeinde. Die Belange von Natur- und Landschaftsschutz werden aus dem parallel erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) nach Abwägung mit den anderen Belangen in den B-Plan übernommen *Vorbemerkungen*

Mehr oder weniger sind, den Umständen entsprechend, alle Festsetzungen, die nach §9 Abs. 1

BauGB getroffen werden können, für die Grünordnung relevant. Von besonderer Bedeutung sind allerdings die Nr. 20 und 25.

Die Festsetzungsmöglichkeit von §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist begrenzt auf städtebaulich begründete und bodenrechtsbezogene Flächen und Maßnahmen. Das trifft sinngemäß auch für Festsetzungen nach Nr. 25 zu. Reine Naturschutzmaßnahmen scheiden demnach als Gegenstand aus. Das bedeutet, dass u. U. nicht alle im GOP vorgesehenen Maßnahmen in den B-Plan übernommen werden können, da sie nicht städtebaulich begründet sind.

Schwerpunkt für die Anwendung von Festsetzungen nach Nr. 20 sind Natur- und landschaftspflegerische Maßnahmen, soweit solche Maßnahmen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können. Wesentliche Anwendungsfälle für Nr. 20 sind

Vorbemerkungen

Maßnahmen und Flächen nach Nr. 20

- Flächen und Maßnahmen, die der Umsetzung landes- und regionalplanerischer Ziele dienen
- die Ausweisung solcher Flächen als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die der FNP (bzw. der Landschaftsplan) vorzeichnet oder die der Vermeidung dienen
- Maßnahmen zum Vermeiden von Eingriffen (z. B. Schutz wertvoller Böden, Biotope, Gewässer...) im B-Plan oder die dem Erhalt einer ortsgestalterisch wertvollen Situation dienen
- Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden

Im inhaltlichen Vergleich der Festsetzungsmöglichkeiten nach Nr. 20 und nach Nr. 25 ist festzustellen, dass die Nr. 25 die speziellere Regelung ist. Maßnahmen nach Nr. 20 stellen ein weitaus größeres Spektrum dar, als Begrünungs- und Grünerhaltungsanordnungen. Soweit eine Festsetzung auf die Nr. 25 gestützt werden kann, scheidet die Anwendung der Nr. 20 aus.

Flächen nach Nr. 20 werden im B-Plan mit dem Planzeichen 13.1 der PlanZVO90 festgesetzt. Die entsprechenden Maßnahmen werden durch Text bestimmt. Um die eindeutige Zuordnung der textlich festgesetzten Maßnahmen zu den entsprechenden Flächen sicherzustellen, werden im vorliegenden B-Plan die Flächen zusätzlich mit M1, M2 usw. (M gleich Maßnahmefläche) bezeichnet.

Maßnahmen nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können auch auf Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt bzw. als **eigenständige Festsetzung** getroffen werden.

Die Abgrenzung der mit dem Planzeichen 13.1 festgesetzten Flächen richtet sich nach dem GOP in Anlehnung an den im Vermessungsplan dargestellten Bestand.

Der GOP formuliert folgende Festsetzung zum Gehölzerhalt.

Festsetzung Fläche M1

Maßnahme VI: Innerhalb der zusammenhängenden Gehölzfläche ist der Gehölzbestand zu erhalten. Eingriffe sind nach den Grundsätzen der Verordnung des Landkreises Spree-Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern zulässig. Es ist eine Mindestdichte von Sträuchern, die einem Strauch je 5m² dieser Fläche entspricht, zu sichern. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig.

Die Forderung wird inhaltlich und lagemäßig und in den B-Plan übernommen.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M1 gekennzeichneten Flächen ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Es ist eine durchschnittliche Mindestdichte von Sträuchern, die einem Strauch je fünf m² dieser Fläche entspricht, zu sichern. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ein Verweis auf die Verordnung zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern in der Festsetzung ist entbehrlich, da sie unabhängig vom B-Plan ohnehin gültig und zu beachten ist.

Da sich der nach dem GOP zu schützende Gehölzbestand auch auf dem Grundstück der öffentlichen Verkehrsfläche fortsetzt, ist auch dessen Erhalt zu sichern. Er wird durch eine gesonderte textliche Festsetzung dauerhaft gesichert.

***Festsetzung
Gehölzerhalt
Verkehrsfläche***

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

Ziel dieser Bestimmung Festsetzung ist es, den gesamten Gehölzbestand im Plangebiet zu erhalten, auch den auf dem öffentlichen Wegegrundstück. Die im B-Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist nicht mit der befestigten Fahrbahnfläche identisch. Sie umfasst das

Wegegrundstück und beinhaltet somit auch das Straßenbegleitgrün. Das bedeutet, dass grundsätzlich kein Widerspruch zwischen der Festsetzung einer Verkehrsfläche und der Festsetzung von Maßnahmen zum Naturschutz auf der Verkehrsfläche besteht.

Der Plangeber hat die Wahl Festsetzungen mit zeichnerischen oder textlichen Mitteln zu treffen. Um das Ziel zu erreichen und die Verständlichkeit der Bestimmungen zu verbessern, wird auf die zeichnerische Festsetzung der Maßnahmefläche auf der Verkehrsfläche verzichtet und eine separate textliche Festsetzung zum Gehölzerhalt auf der Verkehrsfläche eingeführt.

Detailliertere Bestimmungen zum Gehölzerhalt sind nicht erforderlich, da sich die Kommune durch den B-Plan nicht selbst binden muss. Es besteht auf der öffentlichen Fläche kein Interessenkonflikt wie auf privaten Baugrundstücken.

Der GOP enthält weiter folgende Maßnahmen für die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen, die alle die nicht bebaubaren Teile des Grundstücks betreffen. **Festsetzung Fläche M2**

Maßnahme V2: Die in der Plangrundlage eingetragenen Laubgehölzbestände mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10cm innerhalb der mit M2 gekennzeichneten Fläche sind vollständig zu erhalten und zu unterhalten. Eingriffe sind nur bei gleichwertigem Ersatz gemäß der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße zulässig. Bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche sind nicht zulässig.

Maßnahme V3: Innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind keine grundsätzlichen Veränderungen der Geländeoberfläche (Auffüllungen und Abgrabungen) zulässig. Bauliche Anlagen, in Form von stationären Hochbauten, sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.

Maßnahme A1: Zum Ausgleich des Verlustes von Grünlandflächen ist die Pflanzung von 2 Bäumen ohne Standortfestsetzung innerhalb der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche vorzunehmen. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind die Baumpflanzungen einschl. des Hausbaumes auf max. 5 Bäume zu beschränken. Die im Plan dargestellten Bäume sind als Laubbäume in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Maßnahme A2: Zum Ausgleich des Verlustes von Grünlandflächen sowie zur gestalterischen Einbindung des Baukörpers ist 1 Hausbaum zu pflanzen. Der im Plan dargestellte Einzelbaum mit Standortfestsetzung ist als heimischer Laubbaum in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Vom festgesetzten Standort für den in der Planzeichnung als Neupflanzung festgesetzten Einzelbaum kann um bis zu fünf Meter abgewichen werden. Dabei ist eine Art aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Die Forderungen, die den Großteil der privaten Garten- bzw. Wiesenfläche betreffen, werden zu einer Festsetzung zusammengefasst und in den B-Plan übernommen.

Sie dienen dem Erhalt und der Entwicklung des Bestandes innerhalb eines gewissen Spielraumes. Wesentlich ist, dass die Fläche nicht mit Gebäuden bebaut wird oder durch massive Gehölzpflanzungen als Offenfläche verloren geht. Eine Gartennutzung ist dagegen nicht schädlich.

Die Anlage eines Weges, der nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden darf, ist im Rahmen des Spielraumes, den die Festsetzung der maximalen GR zulässt, möglich.

Bei der Formulierung der Festsetzung für den B-Plan sind im Interesse der Eindeutigkeit der Formulierungen gewisse Änderungen notwendig, die allerdings das Grundanliegen des GOP nicht verletzen.

Der Einzelbaum außerhalb des Wohngrundstückes wird standörtlich festgesetzt, um zu verhindern, dass die Belange des Verkehrs beeinträchtigt werden.

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M2 gekennzeichneten Flächen ist

- 1. der Gehölzbestand mit einem Stammdurchmesser von mehr als 10cm dauerhaft zu erhalten**
- 2. sind zusätzlich zum Bestand mindestens zwei und maximal fünf Laubgehölze zu**

**pflanzensind nachhaltige Veränderungen der vorhandenen Geländeoberfläche
(Auffüllungen und Abgrabungen) von mehr als 0,5m unzulässig undist das
Errichten von Gebäuden nicht zulässig. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Forderung zum Anpflanzen eines Hausbaumes wird als **zeichnerische Festsetzung** in den *Pflanzgebot* B-Plan übernommen. Zusätzlich wird mit der gleichen Zielrichtung das Pflanzen eines weiteren Baumes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gefordert. Außerhalb der Flächen, die für den Verkehr (Fahren, Wenden, Grundstückszufahrt) benötigt werden, ist ausreichend Platz vorhanden.

Um dem Grundstückseigentümer bzw. der Kommune einen Spielraum bei der Feinplanung zu belassen, wird ein Abweichen vom festgesetzten Standort zugelassen.

Vom Standort für die im B-Plan mit dem Planzeichen 13.2. der PlanzV 90 festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume kann um bis zu fünf Meter abgewichen werden. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Der GOP formuliert folgende Festsetzung.

Festsetzung Fläche M3

Maßnahme A3: Zum Ausgleich der zusätzlichen Flächenversiegelung des Wiesenweges ist im südlichen und östlichen Randbereich innerhalb der privaten Grundstücksfläche eine mit A3 gekennzeichnete Fläche zu 75% mit Strauchgehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz auf fünf m² der zu bepflanzenden Fläche. Die Pflanzung soll zu mind. 75% verschiedene Arten der nachfolgenden Gehölzliste enthalten. Bauliche Anlagen innerhalb der Fläche sind nicht zulässig.

Die Forderung wird inhaltlich und lagemäßig und in den B-Plan übernommen. Mit dem Pflanzgebot wird der Ausgleich für die geringe zusätzliche Versiegelung erreicht. Vorrangig will die Maßnahme allerdings eine bessere Einbindung des Grundstücks in die Landschaft erreichen. Sie dient auf Grund der Lage im LSG letztlich der Umsetzung landes- und regionalplanerischer Ziele. Deshalb kann die Maßnahme nach §9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzt werden.

Mindestens 75% der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M3 gekennzeichneten Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz auf fünf m² der zu bepflanzenden Fläche. Zusätzlich ist je angefangene 25m² dieser Fläche ein Obstgehölz zu pflanzen. (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da nur $\frac{3}{4}$ der festgesetzten Fläche bepflanzt werden müssen, ist es möglich, dass die Grundstückszufahrt bzw. ein Weg in die Fläche gelegt wird, ohne die Forderung des B-Planes zu verletzen.

Der GOP formuliert weiter folgende Festsetzung.

*Festsetzung
Einschränkung Versiegelung*

Maßnahme M1: Zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate und zur Verringerung des versiegelten Flächenanteiles ist die zu errichtende Verkehrsfläche außerhalb des Baugrundstückes für den Wendehammer in einer wasserdurchlässigen Bauweise, wie bspw. in Schotterrassen, auszuführen.

Die Forderung wird sinngemäß in den B-Plan übernommen, aber auf die zulässigen Befestigungen innerhalb der Garten- bzw. Wiesenfläche bezogen.

Der B-Plan richtet sich vor allem an den Bauherrn. Er ist weniger ein Instrument, mit dem sich die Kommune selbst binden muss. Insofern kann der Geltungsbereich dieser Festsetzung auf die private Baufläche begrenzt werden.

Im Plangebiet ist innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 und mit M1, M2 und M3 gekennzeichneten Flächen die Befestigung von Wegen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung ist erforderlich, um unnötige Versiegelungen zu vermeiden. Die bloße Bestimmung der zulässigen Grundfläche (GR) im B-Plan ist zum Erreichen dieses Ziels nicht ausreichend. Eine „Einsparung“ von Versiegelung innerhalb des WA-Gebietes würde eine relativ hohe Versiegelung im Gartenbereich ermöglichen, ohne dass der B-Plan verletzt wird.

Die gewählte Formulierung zwingt den Bauherren zu einer maximalen Reduzierung der Versiegelung auf das tatsächlich funktionell notwendige Maß.

Für den Bauherrn entstehen durch die notwendige Einschränkung keine übermäßigen Belastungen. Er kann aus einer Vielzahl von Materialien und Techniken wählen, ohne dass die

Erschließungsfunktion von Wegen beeinträchtigt wird.

Die im GOP geforderten Pflanzqualitäten können in den B-Plan nicht als Festsetzungen übernommen werden, da sie nicht städtebaulich bzw. bodenrechtlich begründet sind. Die Ziele der Grünordnung können auch bei Einsatz anderer Qualitäten erreicht werden. Der Zeitraum bis zur vollen Wirksamkeit ist dann nur länger. §9 BauGB lässt keine zeitlich bedingten Festsetzungen zu.

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. *Pflanzliste*
Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischen Arten naturgemäß am größten.

Bei Verwendung nicht heimischer Arten bzw. von Arten, die für die natürliche Umwelt keine entsprechende Bereicherung darstellen, kann von einem geringeren Ausgleichseffekt bzw. der Verringerung des Wertes des zu erhaltenden Lebensraumes ausgegangen werden, was u. U. nur über eine höhere Quantität der Bepflanzungen kompensiert werden könnte.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artengerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Für alle in den grünordnerischen Festsetzungen geforderten Pflanzmaßnahmen wird deshalb die Verwendung von einheimischen standortgerechten Gehölzen gefordert. Diese sind in Form von Pflanzlisten, die den Bauherren eine große Wahlmöglichkeit lassen, im GOP den einzelnen Maßnahmen zugeordnet. Für darüber hinausgehende Pflanzmaßnahmen kann das Material frei gewählt werden. Zu beachten ist nur, dass Gehölzpflanzungen außerhalb des WA-Gebietes begrenzt sind.

Für alle in den grünordnerischen Festsetzungen geforderten Pflanzmaßnahmen ist die Verwendung der in der Pflanzliste aufgeführten Gehölze verbindlich. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einzelbäume (entsprechend Planzeichen 3.2)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Feldahorn (*Acer campestre*)

Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Feldulme (*Ulmus minor*),
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Pflanzliste Einzelbaum

Bäume

Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*),
Spitzahorn (*Acer platanoides*),
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Feldahorn (*Acer campestre*)
Rothorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet')
Weißdorn (*Crataegus monogyna* i.S.)

Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) u.i.S.
Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Feldulme (*Ulmus minor*),
Flatterulme (*Ulmus laevis*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Marone (*Castanea sativa*)

Pflanzliste Fläche M2

hochstämmige Obstgehölze

Apfel in Sorten (z. B. 'Alexander Lucas', 'Bitterfelder', 'Bohnappel', 'Landsberger Renette', 'Klarapfel', 'Winterrambur', 'Freiherr von Berlepsch' u.a.)
Birnen in Sorten (z. B. 'Bunte Julibirne', 'Gute Graue', 'Gelbmöster', 'Großer Katzenkopf', 'Clapp's Liebling', 'Pastorenbirne', 'Petersbirne' u.a.)
Pflaumen in Sorten (z. B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Hauszwetsche', 'Mirabelle von Nancy' u.a.)
Kirschen in Sorten (z. B. 'Büttner's Rote Knorpelkirsche', 'Große Knorpelkirsche', 'Große Prinzessinnenkirsche' u.a.)

hochstämmige Obstgehölze

Apfel in Sorten (z. B. 'Alexander Lucas', 'Bitterfelder', 'Bohnappel', 'Landsberger Renette', 'Klarapfel', 'Winterrambur', 'Freiherr von Berlepsch' u.a.)
Birnen in Sorten (z. B. 'Bunte Julibirne', 'Gute Graue', 'Gelbmöster', 'Großer Katzenkopf', 'Clapp's Liebling', 'Pastorenbirne', 'Petersbirne' u.a.)
Pflaumen in Sorten (z. B. 'Bühler Frühzwetsche', 'Hauszwetsche', 'Mirabelle von Nancy' u.a.)
Kirschen in Sorten (z. B. 'Büttner's Rote Knorpelkirsche', 'Große Knorpelkirsche', 'Große Prinzessinnenkirsche' u.a.)

Pflanzliste Fläche M3

Sträucher

Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Hecht-Rose (*Rosa glauca*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Apfel-Rose (*Rosa rubiginosa*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

4.5 Nachrichtliche Übernahmen/Kennzeichnungen/Hinweise/Vermerke

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht bei der Bauplanung alle Vorschriften zu beachten. *Vorbemerkungen*

Nach bisherigen Kenntnissen befindet sich das Plangebiet nicht in einem kampfmittelbelasteten Bereich. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist nicht erforderlich. *Kampfmittel*

Eine Kampfmittelbelastung der Fläche ist gem. Stellungnahme der zuständigen Stelle nicht bekannt. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, so sind die einschlägigen Richtlinien und Gesetze zu beachten.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Spreeaue südlich von Cottbus“. *LSG*

4.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 der BbgBO erlassen. *Ermächtigung*

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung zu werten. Die Merkmale Größe der Gebäudefläche und die Höhenentwicklung sind im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung der Grundfläche sowie der Trauf- bzw. der Firsthöhe bereits hinreichend bestimmt. Ein weiterer Regelungsbedarf besteht nicht.

Da die Dachlandschaft für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, wird eine einfache zurückhaltende Gestaltung der Dächer gefordert. Das Leitbild orientiert sich an der traditionellen ländlichen Bebauung.

Typisch für das ländliche Bauen ist das symmetrische steil geneigte Satteldach mit Ziegelerdeckung und geringen Dachüberständen. Wegen der sensiblen Lage innerhalb des LSG sollen extreme untypische Dachformen ausgeschlossen werden. In dieser Hinsicht wird die Grenze bei der Anwendung von Mansarddächern gesehen. Diese sollen nicht ausgeschlossen werden, da sie in Gallinchen relativ häufig vorkommen. *Festsetzung Dach*

Im Geltungsbereich der Satzung ist für das Hauptgebäude nur ein Dach mit einer Neigung zwischen 23° und 45° zulässig. Für Mansarddächer sind größere Dachneigungen zulässig. Der Hauptfirst muss in Gebäudemitte verlaufen. Unterschiedliche Neigungen der beiden Hauptdachflächen sind unzulässig. (gem. § 89 Abs. 8 der BbgBO)

Die Festsetzung sichert die oben formulierte Zielstellung. Gleichzeitig verbleibt dem Bauherren ein ausreichend großer Spielraum bei der Gebäudegestaltung. Die Festsetzungen für die Dachneigung sind für Mansarddächer nicht anwendbar, denn gerade bei dieser Dachform ist die größere Neigung typisch. Deshalb werden hier größere Dachneigungen zugelassen. Der Begriff „größere Dachneigungen“ bedeutet, dass keine Einschränkungen bei diesen Dachformen gemacht werden. Der Begriff „Hauptdachflächen“ meint die beiderseits vom First gelegenen Flächen des Hauptdaches. Sie sollen symmetrisch ausgeführt werden, was den Bau von Mansarddächern nicht ausschließt. Sind z. B. Vor- oder Garagendächer o. ä. in das Hauptdach eingebunden, so gilt die Bestimmung nicht für diese Nebendächer.

5 Anhang

5.1 Verfahrensübersicht

Im Aufstellungsverfahren wurden bisher folgende Schritte durchlaufen.

1. Die Gemeindevertretung Gallinchen hat am 16.01.2003 den Aufstellungsbeschluss gefasst.
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist mit Schreiben vom 17.02.2003 beteiligt worden. Die Mitteilung über die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung liegt mit Schreiben vom 10.03.2003 vor.
3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung (zur Fassung vom Februar 2003) wurde durch Aushang in der Zeit vom 10.02.2003 bis zum 21.02.2003 durchgeführt. Die Auslegung ist am 31.01.2003 im Amtsblatt des Amtes Neuhausen 1/2003 bekannt gemacht worden.
4. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.02.2003 (zur Fassung vom Februar 2003) vom und 14.07. 2003 (zur Fassung vom Juni 2003) um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf Ihrer Sitzung am 25.02.2004 einen Abwägungsbeschluss zu den bis dahin eingegangenen Stellungnahmen gefasst und den Entwurf in der Fassung vom Januar 2004 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf in der Fassung vom Januar 2004 hat in der Zeit vom 05.04.2004 bis zum 10.05.2004 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung ist am 27.03.2004 im Amtsblatt der Stadt Cottbus bekannt gemacht worden.

5.2 Flächenbilanz

			Bestand						Planung			
			in m ²		in %	Versiegelungsanteil			in m ²	in %	Versiegelungsanteil	
Wohnbauland		unversiegelt		195m ²				0 m ²				
		teilversiegelt		335m ²				255m ²				
		vollversiegelt		160m ²				160m ²				
	Gesamt-flächenanteil		690m ²		35%	415m ²		0,21	690m ²	35%	370m ²	0,19
Grünland		unversiegelt		740m ²				0 m ²				
		teilversiegelt		90m ²				45m ²				
		vollversiegelt		\				0m ²				
	Gesamt-flächenanteil		830m ²		43%	45m ²		0,03	800m ²	42%	75m ²	0,04
Verkehrsfläche		unversiegelt		360.m ²				0 m ²				
		teilversiegelt		60m ²				30m ²				
		vollversiegelt		\				0m ²				
	Gesamt-flächenanteil		420m ²		22%	30m ²		0,01	450m ²	23%	140m ²	0,07
Versiegelungsanteil insgesamt						490m ²		0,25			585m ²	0,30
gesamt (Geltungsbereich)			1940m ²		100%				1940m ²	100%		

6 Anlage Gestaltungsvorschlag Verkehrsfläche

(ohne Maßstab)

