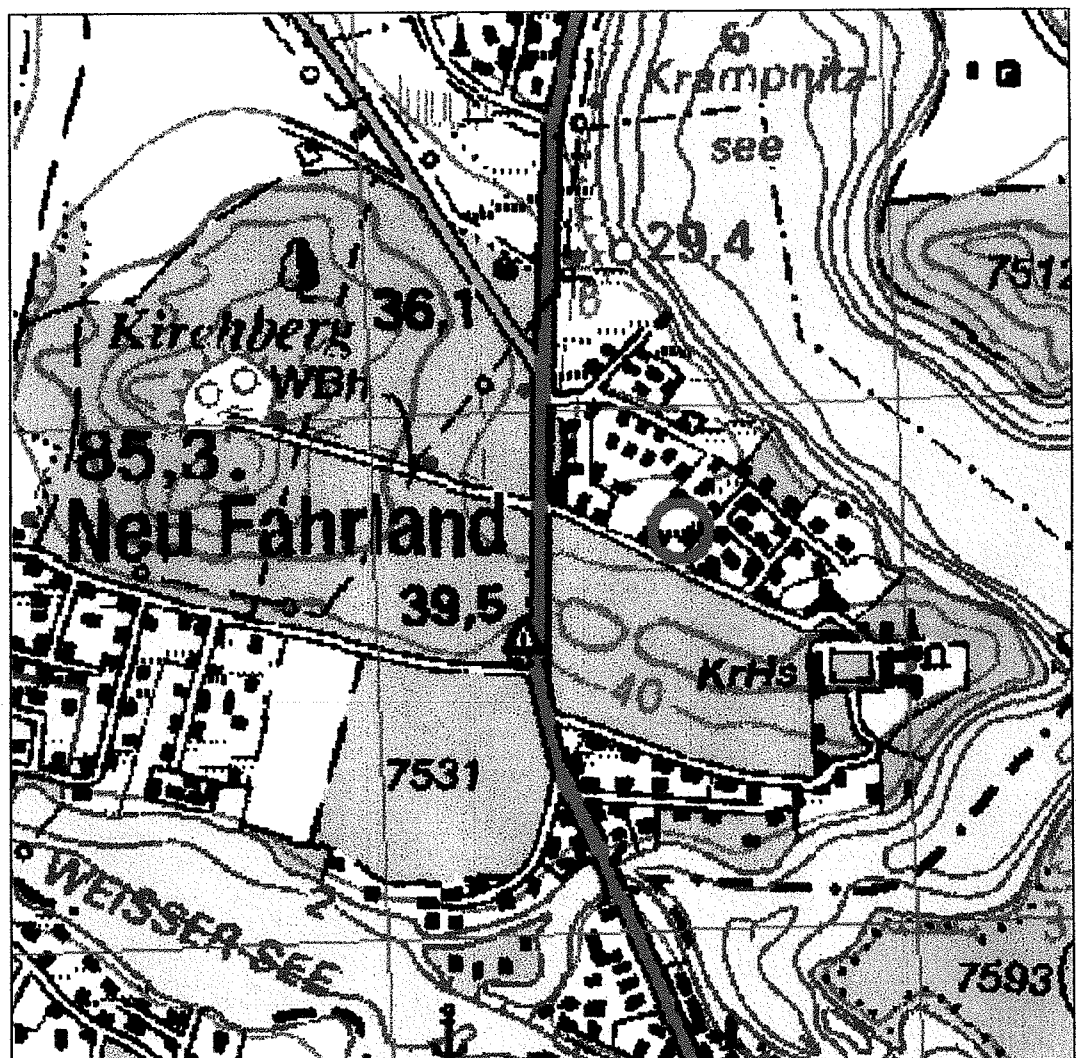


**BEGRÜNDUNG DER PLANURKINDE
BEBAUUNGSPLAN
„WOHNEN IM APFELGARTEN“
GEMEINDE NEU FAHRLAND**



Bearbeitungsstand: Satzungsbeschluss vom 19.06.2003

**Anlagen: Grünordnerischer Fachbeitrag vom Büro „Jung und Partner“
Städtebaulicher Vertrag**

INHALTSVERZEICHNISS

	Seite
VORBEMERKUNGEN	3
1.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.0 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Nutzungsstruktur	5
3.3 Nutzungsbeschränkungen	6
3.3.1 Hinweise zur Nutzung	6
3.4 Geologie und Boden	7
3.5 Wasser	8
3.6 Klima und Luft	8
3.7 Eigentumsverhältnisse	8
3.8 Umgebung des Plangebietes	9
4.0 PLANUNGSVORGABEN	9
4.1 Übergeordnete Planungen	9
4.2 Eigene Planungen	10
4.2.1 Flächennutzungsplan	10
4.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	11
5.0 VERFAHREN	11
6.0 PLANINHALT	12
6.1 Art der Nutzung	12
6.2 Maß der Nutzung	13
6.3 Verkehrsflächen	14
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
7.0 ERSCHLIESSUNG	15
7.1 Verkehrserschließung	15
7.2 Wasser- und Abwassererschließung	15
7.3 Energieversorgung	16
8.0 NATUR UND UMWELT	16

VORBEMERKUNG

Nach den §§ 3b bis 3f des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig, bzw. es ist nach der Anlage 1 des Gesetzes keine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschreitet die in Nr. 18.7.2 der Anlage 1 des Gesetzes genannten 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht. Im Rahmen eines Eingriffs-/Ausgleichsgutachtens werden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bewertet - siehe hierzu den Punkt Natur und Umwelt in der Begründung.

1.0 ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gartenfläche des zu beplanenden Gebietes liegt innerhalb einer Fläche, die sich als ein im Zusammenhang bebauter Bereich augenscheinlich beurteilen lässt.

Die Flurstücke des Plangebietes schließen sich nordwestlich an die Grenzen der Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Stinthorn II und III“ und im Nordosten sowie Osten an bebaute Flächen an.

Auf der Grundlage der von den Eigentümern gewünscht Parzellierung der Flächen zum Zwecke der Bebauung und Vermarktung wurde seitens des Amtes Fahrland das Planungsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark um eine Beurteilung der planungsrechtlichen Situation gebeten.

Die Aussage des Landkreises zur Erforderlichkeit einer verbindlichen Bauleitplanung für diese Fläche ist Anlass der Planaufstellung.

Im verbindliche Bauleitplanverfahren wird neben der zukünftigen Nutzung der Fläche die Erschließung gesichert, und mögliche bodenrechtliche Spannungen werden gelöst.

Mit der Planung wird dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, eine Verdichtung im Bestand zu erreichen, entsprochen.

2.0 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen im Apfelgarten“ soll entsprechend dem Wunsch der Eigentümer der Flurstücke die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von ca. neun Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll die derzeitige Situation verbessert werden.

Zur Verbesserung der Situation zählt auch die Sicherung einer fußläufigen Anbindung an den Krampnitzsee, die über das Plangebiet ebenfalls an die Erschließungsstrasse „Am Föhrenhang“ anbindet.

3.0 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

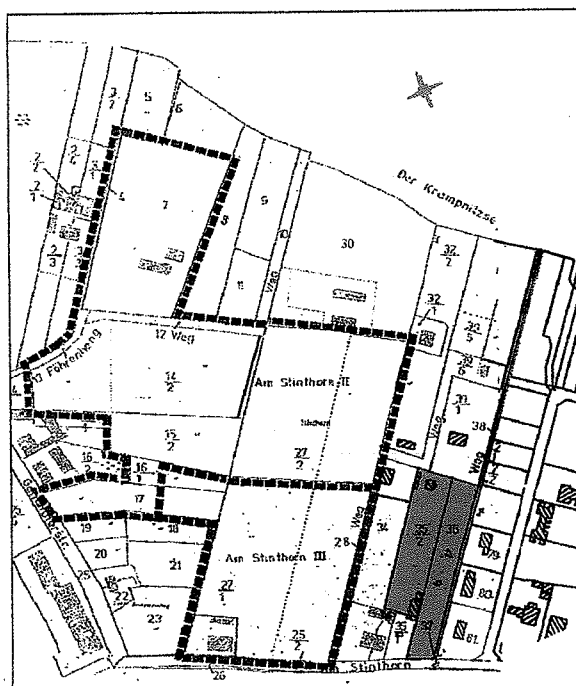
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 35/2, 36, 37 und 38 der Flur 1 der Gemarkung Neu Fahrland.

Flurstück 35/2	3.028 m ²
Flurstück 36	2.360 m ²
Flurstück 37	4 m ²
Flurstück 38	593 m ²

5.985 m² Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird im Südwesten von der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Stinthorn“, im Westen von den Geltungsbereichsgrenzen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Stinthorn II und III, im Nordosten von der Flurstücksgrenze des mit einem Wohngebäude bebauten Flurstückes 39/1 und im Osten von den mit Wohngebäuden bebauten Flurstücken 81, 80,79 und 78 begrenzt. Die Verkehrsfläche zum See wird durch die Flurstücksgrenzen des Flurstückes 38 begrenzt.

Bild 1: Lage des Plangebietes, Maßstab ca. 1:5.000



3.2 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet lässt sich als eine verwilderte Gartenfläche mit hohem Obstbaumbestand beschreiben.

Das Flurstück 35/2 ist mit Nebengebäuden bebaut, die bis auf die an der nordwestlichen Grenze liegende Garage abgebrochen werden.

Im Untersuchungsgebiet stocken 67 gemäß Brandenburger BaumSchVO geschützte Bäume; dabei handelt sich in der Mehrzahl um Obstbäume.



3.3 Nutzungsbeschränkungen

Nutzungsbeschränkungen für das Plangebiet sind nicht bekannt.

3.3.1 Hinweise zur Nutzung

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, machen das Brandenburgische Museum für Ur- und Frühgeschichte als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale und die Untere Denkmalschutzbehörde darauf aufmerksam, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 22. Juli 1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991 S. 311 ff.) folgende Auflagen vom Verursacher einzuhalten sind:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Wünsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).
4. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Kampfmittelbelastung

Laut Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes vom 19.12.01 ist eine gesonderte Munitionsfreigabebescheinigung für Bauvorhaben im Plangebiet nicht erforderlich.

Die Freigabe ist mit folgendem Hinweis versehen:

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen.

Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muss sofort gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

Waldabstand

Vom Amt für Forstwirtschaft wird in der Stellungnahme vom 04.01.02 einen Abstand von der Waldkante zur Baugrenze von mindestens 25 m empfohlen.

Der Empfehlung, die Baugrenze im Plangebiet so zu verschieben, dass die 25 m Abstand erreicht werden, wurde nicht gefolgt.

Der Entscheidung liegt folgende Argumentation zugrunde:

1. Zustimmung des Amtes für Forstwirtschaft zum B-Plan „Sammelhaack“, in dem der Abstand von 25 m zwischen Baugrenze und Waldkante ebenfalls nicht gegeben ist.
2. Entlang der Strasse „Am Stinthorn“, die zwischen dem Plangebiet und der Waldkante verläuft, werden in dem Bereich, für den Baurecht nach § 34 BauGB besteht, Baugenehmigungen für Gebäude erteilt, die einen Abstand von 25 m zur Waldkante nicht einhalten.
3. Dem Amt für Forstwirtschaft obliegt die Verkehrssicherungspflicht für die Strasse „Am Stinthorn“, die zwischen dem Plangebiet und der Waldkante verläuft.

Am 21.02.02 fand zu der Stellungnahme im Amt Fahrland eine Beratung mit Mitarbeitern des Amtes für Forstwirtschaft statt.

An der Empfehlung zur Zurücknahme der Baugrenze, um der Forderung des Abstandes von 25 m zwischen Waldkante und Baugrenze gerecht zu werden, wird seitens des Amtes für Forstwirtschaft trotz der vom Amt Fahrland vorgetragenen Argumente festgehalten.

Ferner macht das Amt darauf aufmerksam, dass gemäß § 26 Abs. 5 LWaldG die Errichtung einer Anlage, die mit dem Betrieb einer Feuerstätte im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald verbunden ist, der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde, hier der Oberförsterei Potsdam, bedarf.

3.4 Geologie und Boden (aus dem GFB übernommen)

Ergebnisse der Baugrunduntersuchung für die unmittelbar angrenzenden B-Plangebiete 'Am Stinthorn II und III' zeigen, dass ab einer Tiefe zwischen durchschnittlich 1 m und 2 m unter Geländeoberfläche die Grundmoräne im Liegenden der Decksande ansteht. Diese ist in unregelmäßiger Abfolge als Geschiebesand und -lehmschichten ausgebildet. Die Bodenarten des Geschiebesandes bestehen aus schwach kiesigen und mittelsandigen Feinsanden sowie kiesigen Mittelsanden. Örtlich sind in den Geschiebesanden Linsen aus Geschiebelehm ausgebildet. Im Geschiebelehm und -mergel sind regelmäßig sandige Einschaltungen nachzuweisen. Die Bodenarten sind schwach kiesiger bis kiesig-sandiger Lehm und sandig-toniger Lehm.

Die Bohrungen der Verdachtsflächenuntersuchung zur Erstbeurteilung des Baugrunds auf den benachbarten B-Plan-Gebieten zeigen für den Standort charakteristische Bodenprofile auf.

Über Geschiebesand zeigt sich die typische Horizontabfolge einer Braunerde. Die Übergänge zu grundwasserbeeinflussten Horizonten weist auf die Entwicklung von Braunerde-Gley hin.

In den lehmigen Bereiche der Grundmoräne tritt zusätzlich zeitweise Staunässe auf. Hier entwickelten sich Pseudogleye (NEU FAHRLAND 1996, 1998).

3.5 Wasser (aus dem GFB übernommen)

Die Wasserstände des Untersuchungsgebiets variieren entsprechend der Topographie und dem Aufbau des Untergrundes bzw. dem Vorhandensein und der Tiefenlage einer Stauwassersohle. Der oberste geschützte Grundwasserleiter befindet sich nach der Karte der Hydroisohypsen in einem Flurabstand von ca. 10 m bis 20 m unter Geländehöhe. Im erweiterten Uferbereich liegt der Flurabstand von ca. 10 m bis 20 m unter Geländehöhe. Im erweiterten Uferbereich liegt der Grundwasserflurabstand bei 2 m bis 10 m. Die im Rahmen der Altlastenuntersuchung auf benachbarten Flächen überprüften Grundwasserstände ergaben übertragbare Höhen um 2,60 m.

Infolge des unterschiedlichen Bodenaufbaus kann es bereits im Bereich von 1 m unter GOK zu Stauwasserständen kommen (NEU FAHRLAND 1996, 1998).

3.6 Klima und Luft (aus dem GFB übernommen)

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich aufgrund seiner Lage im feuchtigkeitsgeprägten Niederungsbereich am kühlen Osthang des Kirchbergs, von großflächigen Waldarealen umgeben, durch ein kühlfeuchtes Lokalklima aus, das denen unter Freilandverhältnissen ähnlich ist. Die bodennahe Windgeschwindigkeit, die entscheidend von der Rauigkeit bestimmt wird und die bodennahe Durchlüftung beeinflusst, wird im Plangebiet durch den vorhandenen umfangreichen Baumbestand reduziert (NEU FAHRLAND 1996, 1998).

3.7 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich alle im Privatbesitz.

3.8 Umgebung des Plangebietes

Der Siedlungsteil Stinthorn liegt auf der Halbinsel Stinthorn, eingebettet zwischen dem Ufer des Krampnitzsees im Norden und Osten sowie einer südlich angrenzenden Waldfläche.

Im Westen begrenzt die Bundesstrasse B 2 die Siedlung.

Der Bebauungscharakter im Bereich Stinthorn ist äußerst heterogen. Das Plangebiet liegt in dem östlichen Siedlungsteil „Am Stinthorn“, der von ringartig angelegten Strassen erschlossen wird und deren Bebauung fast ausschließlich aus eingeschossigen Einfamilienhäusern besteht.

Die zweigeschossigen Wohnblöcke mit Mietwohnungen östlich des Plangebietes weichen deutlich vom Bebauungscharakter des Gebietes ab.

Die sich westlich an den Geltungsbereich anschließende Bebauung der Plangebiete der rechtskräftigen Bebauungspläne „Am Stinthorn II und III“ besteht ebenfalls fast ausschließlich aus Wohngebäuden.

Im Bebauungsplan „Am Stinthorn I“ ist als Art der Nutzung „Reines Wohngebiet“ und in geringem Umfang „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Im Plangebiet „Am Stinthorn III“ ist als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Hier und auch im Plangebiet „Am Stinthorn II“ sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen nicht zulässig.

Als zulässige Grundflächenzahl ist in den beplanten Gebieten 0,15 bis 0,3 festgesetzt.

Ein zweites Geschoss ist nur im Dachraum zulässig.

Trotz der geringen GRZ wird durch die überwiegende Bebauung mit Doppelhäusern und den relativ kleinen Grundstücke der Eindruck einer kompakten Bebauung vermittelt.

4.0 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Übergeordnete Planungen (teilweise aus FNP übernommen)

Das Amt Fahrland mit den Gemeinden Fahrland, Groß Glienicke, Marquart, **Neu Fahrland**, Satzkorn, Seeburg, Uetz-Paaren liegt im engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEPeV), der im Gesetzestext des Landesentwicklungsprogramm (LEPro) für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg als Teil des Gesamttraumes festgelegt wurde.

Entsprechend dem Punkt 1.1.1 des LEPeV ist Neu Fahrland keine Gemeinde mit potentiell Siedlungsbereich oder ein Siedlungsschwerpunkt. Nach Punkt 1.1.2 ist sie dem Typ 3 sonstige Gemeinde zuzuordnen. Dementsprechend soll der Einwohnerzuwachs bis 2010 gemessen an der Einwohnerzahl von 1990 in der Regel 10 % nicht überschreiten. Im Regionalplan sind gemäß Plansatz 2.8.2 Potentiale in einer Größe von 80 Wohneinheiten vorgesehen. Diese Größenordnung ist durch die

landes- und regionalplanerisch befürworteten Planungen bereits um ein Vielfaches überschritten.

Da es sich bei der Planung um einen vorgeprägten Wohnbereich handelt, der durch den Bebauungsplan eine städtebauliche Ordnung erfahren soll, wurden die Bedenken in Bezug eine weiteren Überschreitung des Orientierungswertes seitens der Regionalplanung zurückgestellt (Stellungnahme vom 28.07.1998), wenn die bauliche Nutzung in dem Geltungsbereich einen GRZ- Wert von 0,2 nicht überschreitet.

In der Feststellungskarte des Regionalplanes ist der Bereich als allgemeines Siedlungsgebiet mit hohem Grünflächenanteil dargestellt.

Mit der Darstellung soll der Charakter des Gemeindegebietes mit seinen landschaftlich wertvollen Potentialen gesichert, und gleichzeitig soll ein Beitrag zur Attraktivitätssteigerung im Bereich der Kuranlage erreicht werden.

Im Regionalplan ist die Gemeinde Neu Fahrland als „Ort mit Schwerpunktfunktion landschaftsbezogene Erholung“ ausgewiesen. (2.6.1.3)

4.2 Eigene Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

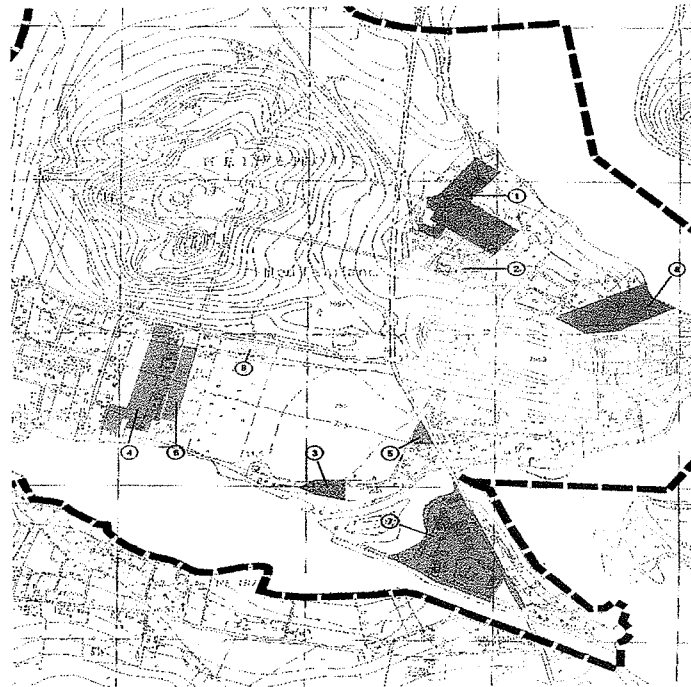
Für die Gemeinde Neu Fahrland liegt seit 1999 ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Im Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Planbereiches als „Wohnbaufläche mit hohem Grünflächenanteil“ mit einem maximalen Versiegelungsanteil von 30 % ausgewiesen.

Dem im Flächennutzungsplan genannten Entwicklungsziel für die Siedlungsflächen, Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbestandes, wird mit den Zielen des Bebauungsplanes entsprochen.

4.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Übersichtskarte wurde aus dem Flächennutzungsplan übernommen.



- ① B-PLAN "AM STINTHORN II"
- ② B-PLAN "AM STINTHORN III"
- ③ B-PLAN "AM REHWEG"
- ④ B-PLAN "ZUM WEISSEN SEE"
- ⑤ VE-Plan "AM WIESENRAND"
- ⑥ VE-Plan "AM KIRCHBERG I"
- ⑦ B-PLAN "ORTSZENTRUM INSEL"
- ⑧ B-PLAN "HEINRICH-HEINE-KLINIK"
- ⑨ VORHABENBEZOGENER B-PLAN "BIRNENPLANTAGE"

5.0 VERFAHREN

Von der Gemeinde Neu Fahrland wurde am 16.11.2000 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen am Apfelgarten“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Fahrland 12/2000 am 15.12.2000 bekannt gemacht.

Am 12.01.01 erfolgte die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin / Brandenburg.

Die Mitteilung der Ziele erfolgt mit Anschreiben vom 01.02.01.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erhebt grundsätzlich wegen der Lage laut LEPeV im Siedlungsbereich keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bestandteil der Mitteilung ist der Hinweis, das aufgrund der Lage in einem Siedlungsbereich mit hohem Grünflächenanteil eine Grundflächenzahl von 0,2 nicht zu überschreiten ist.

Es wurde ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GFB) erarbeitet, der eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (EAB) beinhaltet.

Die Ergebnisse der Bilanzierung sind in Form von textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung enthalten.

Das Ergebnis der Bilanzierung ist unter dem Punkt Natur und Landschaft Bestandteil der Begründung. Der Grünordnerische Fachbeitrag ist Anlage der Begründung.

Der Bebauungsplan wurde am 18.04.2002 als Satzung beschlossen.

Die Anzeige des Bebauungsplanes zur rechtsaufsichtlichen Prüfung erfolgte am 26.08.2002.

Die rechtsaufsichtliche Prüfung des Bebauungsplanes hat Rechtsfehler offenbart, die beanstandet wurden.

Die Anzeige wurde am 23.09.2002 zurückgezogen.

Der Rechtsfehler, Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches, ist mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages in dem die Ausgleichsmaßnahmen konkret definiert sind, behoben. Der städtebauliche Vertrag wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erarbeitet.

Die textlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des Prüfvermerkes vom 19.09.2002 richtiggestellt.

Die von der Richtigstellung der textlichen Festsetzungen betroffenen Eigentümer der Flächen im Plangebiet wurden beteiligt.

Es wurden keine Anregungen gegen die Richtigstellung der Festsetzungen erhoben.

6.0 PLANINHALT

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der einzelnen Flächen im Geltungsbereich festzulegen, die gesicherte Erschließung zu regeln und durch gestalterische Festsetzungen das Erscheinungsbild des Planbereiches zu beeinflussen.

6.1 Art der Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Nach der Art der Nutzung wurde das Plangebiet als ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzung in der Umgebung besteht bedingt durch die Entwicklung der Plangebiete „Am Stinthorn“ fast ausschließlich aus Wohnen.

Immissionsquellen wie das Getränkelager sind durch die Überplanung der Flächen nicht mehr vorhanden.

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
Dem Ziel des Bebauungsplanes wird mit der festgesetzten Nutzungsart somit entsprochen.

Die im § 3 Abs. 3 Satz 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässig genannten Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig erklärt.

Unter Berücksichtigung der Aufgaben, für die „Orte mit Schwerpunktfunktion landschaftsbezogene Erholung“ bleiben die in § 3 Abs. 3 Satz 1 BauNVO genannten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, Bestandteil der Satzung.

Die auch unter § 14 Abs. 1 BauNVO fallenden Gebäude für Kleintierhaltung sind im Plangebiet nicht zulässig. Die angrenzende Umgebung ist nicht durch diese Nutzung geprägt, und die anzunehmenden Grundstücksgrößen sind für diese Art der Nutzung unzureichend. Gebäude für Kleintierhaltung sind häufig die Ursache von Nachbarstreitigkeiten.

6.2 Maß der Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden von den Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
Die zulässige Grundflächenzahl gibt an, wie viel Fläche des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Baufenster, durch Baugrenzen bestimmt, ist die Fläche, in der die baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.
Eine Baugrenze wurde nur zum öffentlichen Verkehrsraum hin festgelegt. Damit wird das Ziel verfolgt, den Verkehrsraum optisch zu vergrößern.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 sowie Carports und Garagen sind nur innerhalb dieser Baugrenzen zulässig.
Aus dem Schutz des Grund und Bodens und einer besseren Steuerung der Bebauung heraus wurde die Festsetzung, dass nur innerhalb der Baugrenzen gebaut werden darf, getroffen. Somit wird erreicht, dass die nicht überbaubaren Flächen tatsächlich nicht bebaut, sondern begrünt werden.

Die Festlegung, dass Garagen, Nebengebäude und Carports nicht vor die Hauptflucht des Haupt- bzw. Wohngebäudes hervortreten dürfen, beeinflusst wesentlich das städtebauliche Erscheinungsbild.

Das städtebauliche Erscheinungsbild prägt entscheidend den Charakter eines Erholungsortes.

Die Festlegung der zulässigen Traufhöhe von 4,50 m über der DHHN Höhe des als Höhenbezugspunktes angenommenen Oberkante des Kanaldeckels in der Strasse „Am Stinthorn“ wurde auf der Grundlage des Bestandes in der Umgebung (Traufhöhen von ca. 4,0 m bis 5,00 m) getroffen.

Die Festlegung der zulässigen zwei Vollgeschosse ermöglicht die Nutzung des Dachgeschosses oder des Kellergeschosses als Vollgeschoss.

Die Möglichkeit, ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Normalgeschoss zu bauen, ist durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe genommen.

Für eine ergänzende Regelung in den textlichen Festsetzungen, wo das zweite Vollgeschoss zulässig ist, gibt der § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO keine Ermächtigungsgrundlage (OVG Münster v. 17.1.1994 -11A 2396/90).

In den Geltungsbereichen der Bebauungspläne „Am Stinthorn II und III“ sind zwei Vollgeschosse zulässig. Auf das Festlegen einer maximale Traufhöhe wurde verzichtet. Es sind daraus folgend zwei Vollgeschosse als Normalgeschosse zulässig.

Da aber in der Umgebungsbebauung keine Rechtfertigung für zwei Vollgeschosse als Normalgeschosse vorhanden ist, erfolgte die Einschränkung über die Festsetzung der Traufhöhe.

6.3 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet wird über eine Privatstrasse, die im Süden an „Am Stinthorn“ und im Norden an „Am Föhrenhang“ anbindet, erschlossen. Über einen fußläufigen Weg ist mit der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ die Möglichkeit gegeben, das Ufer des Krampritz-sees über einen kurzen Weg zu erreichen.

Der Anschluss ist nicht zwingend erforderlich, trägt aber wesentlich zur Verbesserung der Wohnqualität sowie zu Attraktivitätssteigerung bei.

Die im Bebauungsplan innerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegende Verkehrsfläche hält im wesentlichen nur die Fläche für die Verkehrsanlagen vor anderen Nutzungen frei. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird über die Gestaltung und Ausführung der Erschließungsstrassen mit den Straßenbaulastträgern entschieden.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.4BauGB

Der § 89 der BbgBO ermächtigt die Gemeinde, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, die gemäß § 9 Abs. 4 in die Festsetzungen übernommen werden.

Auf der Grundlage der bereits vorliegenden Planungen und der sich darstellenden Umgebungsbebauung wurden gestalterische Festsetzungen zur Dachform- und Neigung getroffen.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen soll eine optische Einengung der gradlinig durch das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstrasse vermieden werden.

Die entlang der Verkehrsfläche zu pflanzende zweireihige Hecke soll den das Erscheinungsbild des Verkehrsraumes bestimmen.

7.0 ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über eine neu anzulegende Strasse, die im Süden an „Am Stinthorn“ und im Norden an „Am Föhrenhang“ anbindet, erschlossen. Gleichzeitig wird mit der Planung ein Zugang zum Krampnitzsee geschaffen.

Die Erschließungsstrasse einschließlich der Zuwegung zum See bleiben Privatstrassen.

Bestandteil des Erschließungsvertrages, der zwischen den Eigentümern und der Gemeinde abzuschließen ist, soll eine Regelung sein, die der Öffentlichkeit auf den privaten Verkehrsflächen den fußläufigen Verkehr gestattet.

7.2 Wasser- und Abwassererschließung

Das Gemeindegebiet ist wassertechnisch und abwassertechnisch erschlossen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie die abwassertechnische Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die zentralen Leitungssysteme.

Der Anschluss soll nördlich des Plangebietes in der Strasse „Am Föhrenhang“ erfolgen.

Die Löschwassermenge zur Brandbekämpfung ist durch Hydranten, die sich im Umkreis von ca. 100 m befinden gesichert.

7.3 Energieversorgung

Die Gasversorgung ist durch die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH abgesichert.

Die Stromversorgung erfolgt durch die e dis.

Die Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Leitungssysteme ist gegeben.

8.0 NATUR UND UMWELT

Bestandteil der Begründung (Anlage 1 der Begründung) ist ein Grünordnerischer Fachbeitrag, der in der Konfliktanalyse die Konflikte zwischen Bestand und absehbarer Entwicklung im Plangebiet sowie den Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege aufzeigt.

Im Kapitel Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Maßnahmen benannt, die aufgrund der zu erwartenden, z.T. nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen durch Bauvorhaben erforderlich sind, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu fördern sowie das Orts- und Landschaftsbild wiederherzustellen bzw. neu zugestalten.

Als Ergebnis der Bilanzierung kann festgehalten werden, dass im Zuge der geplanten Baumaßnahme Flächen in einer Größenordnung von 1.345 m² vollversiegelt und 894 m² teilversiegelt werden. Dies entspricht einer Zunahme von 22,5 % bzw. 15,0 %, bezogen auf die Gesamtfläche.

Dem gegenüber stehen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von 915 m².

Die ermittelten Werte sollen als Orientierungshilfe dienen, um den Umfang zu leistender Kompensationsmaßnahmen, insbesondere für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope, abzuleiten.

Es ist zu erkennen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs ein Ausgleichsdefizit besteht.

Ist ein Eingriff nicht am Entstehungsort ausgleichbar, so kann der Verursacher die zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes auch an anderer Stelle, z.B. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen, in ähnlicher Art und Weise (gleichwertig) wiederherstellen. Die Maßnahmen stehen damit in einem gelockerten räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zu erwartendem Eingriff in Natur und Landschaft.

Wie Kapitel 8.3 des GFB erläutert, kann eine 100% Kompensation der Auswirkungen der geplanten baulichen Tätigkeiten auf das Schutzgut

Boden sowie auf das Schutzgut Arten und Biotope nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erzielt werden.

Zur Erreichung der Vollkompensation der Eingriffsfolgen ist die Durchführung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches in einer Größenordnung von ca. 1.300 m² notwendig.

Im Zuge der Gesamtmaßnahme „Rekonstruktion des Stichkanals Ringstrasse“ sollen notwendige Pflegemaßnahmen am fließbegleitenden Baum- und Strauchbestand (u.a. Auf den Stock setzen) durchgeführt werden.

Auf die Festlegung der Ersatzmaßnahme verständigte man sich in einer Abstimmungsrunde beim Landkreis mit Vertretern der UNB, der Amtsverwaltung, des Bauherrn sowie des Stadt- und Landschaftsplanungsbüros.

Als angemessener Finanzrahmen wurde eine Größenordnung von 9.970 EU (19.500 DM) veranschlagt.

Das entspricht 7,66 EU (15 DM) pro m².

Um die Umsetzung der Maßnahme zu gewährleisten, wurde zwischen dem Vorhabensträger und Kommune einer vertraglichen Vereinbarung gemäß § 11 BauGB (städtebaulicher Vertrag) abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabensträger, die darin aufgeführten Maßnahmen innerhalb eines angemessenen zeitlichen Rahmens durchzuführen. Als angemessen gilt ein Zeitraum von zwei Jahren nach dem Satzungsbeschluss.

Bearbeitungsstand Juni 2003