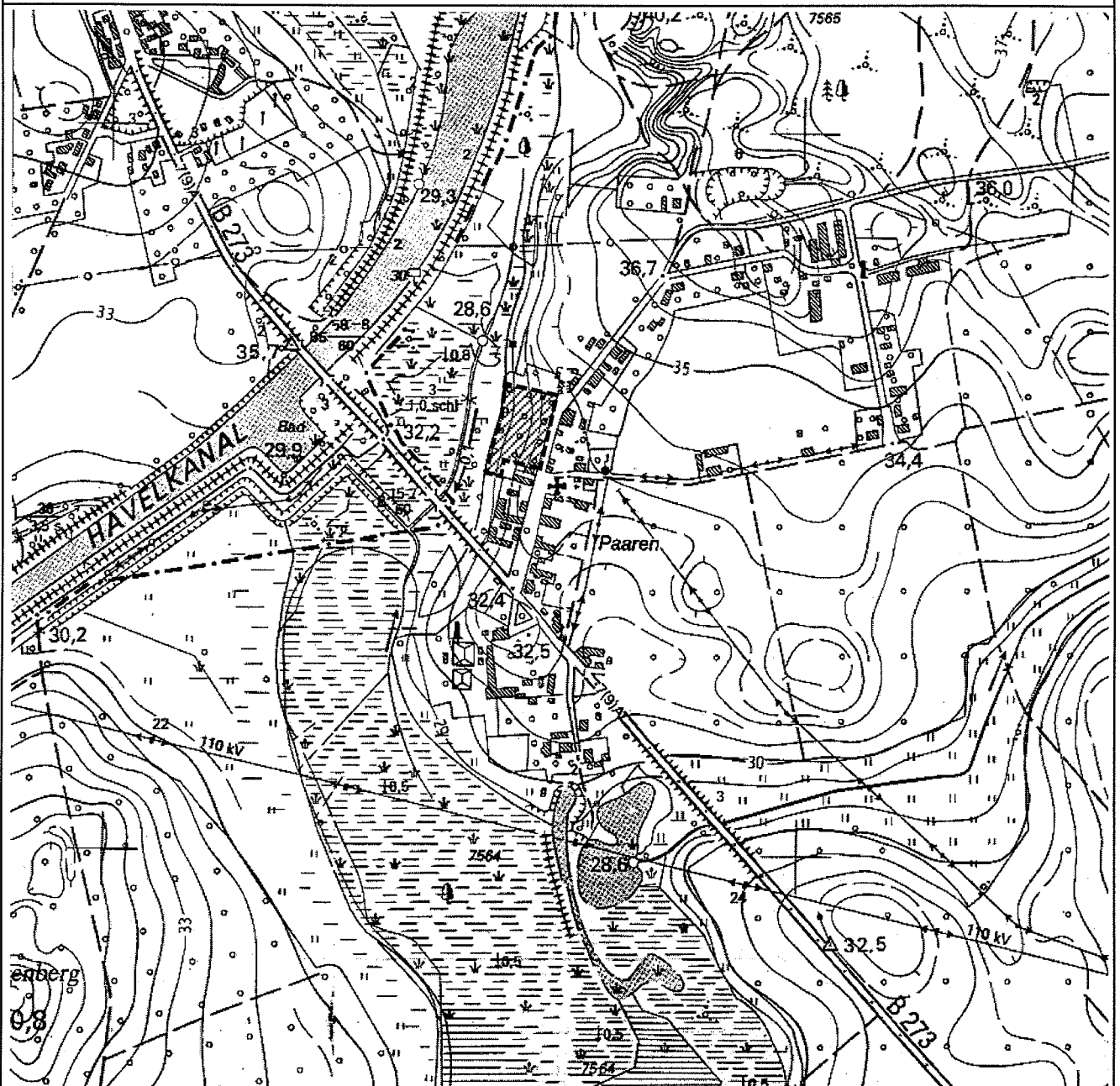


Bebauungsplan Nr. 8
"An der Dorfstraße"



lindenau & mackrodt
planungsgesellschaft

Ebereschenweg 37
14557 Wilhelmshorst
Tel. 033205 / 54529
Fax: 033205 / 54530

Stand 13.03.2003

Bebauungsplan Nr. 8

"An der Dorfstraße"

der Gemeinde Uetz-Paaren

Gemarkung: Paaren
Flur: 3
Flurstücke: Flurstücke 7/ 4, 7/ 5 und 6/3

im Auftrag der: Gemeinde Uetz-Paaren

über das Amt Fahrland
Tschudistraße 1
14476 Neu Fahrland

bearbeitet durch: Lindenau & Mackrodt
Planungsgesellschaft mbH
- Dipl. Ing. Regina Mackrodt -
Ebereschenweg 37
14557 Wilhelmshorst
Tel. 033205 / 54529
Fax 033205 / 54530

Bebauungsplan Nr. 8

"An der Dorfstraße"

der Gemeinde Uetz-Paaren

Begründung

zum Entwurf vom 13.03.2003

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

	Seite	
0	VORBEMERKUNGEN	5
I	PLANUNGSGEGENSTAND	6
1.	Veranlassung der Planung	6
2.	Plangebiet	7
2.1	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
2.2	Siedlungsgeschichte, Lage und Beschaffenheit	7
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	Rechtsgrundlagen	9
3.2	Landes- und Regionalplanung	10
3.3	Örtliche Planungen	11
3.4	Fachplanungen, Schutzgebiete, Nutzungsregelungen	11
3.5	landschaftspflegerischer Begleitplan, Eingriffsgutachten	13
II	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	17
1.	Zielvorstellungen und städtebauliches Konzept	17
2.	Planinhalt und Festsetzungen	18
	- Art der baulichen Nutzung	18
	- Maß der baulichen Nutzung	18
	- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
	- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
	- Grünflächen	18
	- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
	- Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
	- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
3.	Flächenbilanz	20
III	AUSWIRKUNGEN	21
1.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	21
2.	Verkehr	21
3.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
4.	Umweltverträglichkeit / Immissionsschutz	23
5.	Bodenordnung	23
6.	Medientechnische Erschließung	24

IV VERFAHREN

26

Abbildungen:

- | | | |
|----------------|---|----|
| - Abbildung 1: | Geltungsbereich, Auszug aus der Flurkarte | 7 |
| - Abbildung 2: | Auszug aus der topographischen Karte | 9 |
| - Abbildung 3: | städtebauliches Konzept | 17 |

0 VORBEMERKUNGEN

Die Gemeinde Uetz-Paaren gehört zum Landkreis Potsdam-Mittelmark und wird durch das Amt Fahrland verwaltet. Sie besteht aus den zwei durch die Wublitz getrennten Ortsteilen Uetz und Paaren.

Die beiden Ortsteile liegen verkehrsgünstig nordwestlich des Berliner Autobahnringes (A 10), in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Potsdam-Nord, und beiderseits der Bundesstraße 273. Sowohl zu der Bundeshauptstadt Berlin als auch zu der Landeshauptstadt Potsdam bestehen somit günstige Straßenanbindungen; zum 11 km entfernten Potsdam über die Bundesstraße 273 und zum 30 km entfernten Berlin über die Autobahn 10 oder über die Bundesstraßen 2 und 5.

Die Gemeinde ist dem engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin zuzurechnen. Nach den landesplanerischen Vorstellungen übernimmt die Gemeinde keine besondere Stellung im System Siedlungsentwicklung; sie wird sich im Rahmen des Eigenbedarfs städtebaulich entwickeln.

Aufgrund der landschaftlich reizvollen und verkehrsgünstigen Lage im Nahbereich von Berlin und Potsdam ist für die Orte Uetz und Paaren vor allem mit einem Ausbau der Wohnfunktion zu rechnen.

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung der Planung

Kapazitätserweiterungen, die dem Ausbau der Wohnfunktion Rechnung tragen, sind vorrangig unter Nutzung innerörtlicher Potentiale, wie Sanierungen, Umnutzungen und Verdichtungen zu realisieren. Ortsstruktur und Ortsbild sollen dabei erhalten bzw. verbessert werden. Entsprechende Umstrukturierungen, vor allem im historischen Bestand an der Dorfstraße im Ortsteil Paaren, haben schon stattgefunden.

Darüber hinaus ist es notwendig, durch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen, für den Ausbau der Wohnfunktion und für die vorhandene bzw. zu erwartende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Vorsorge zu treffen. Deshalb plant die Gemeinde in ihrem Flächennutzungsplan (FNP) eine maßvolle Ortsentwicklung über den Innenbereich hinaus. Die Baufläche des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Dorfstraße“ ist Bestandteil des FNP.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "An der Dorfstraße" soll durch die Schließung einer größeren innerörtlichen an der ausgebauten Dorfstraße gelegenen Baulücke dem Bedarf nach Bauland entsprochen werden. Der vorhandene Siedlungskörper wird sinnvoll arrondiert; eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Anlass für die Aufnahme des Bebauungsplanverfahrens ist sowohl die Nachfrage nach Baugrundstücken als auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit und die Erschließungsgunst der Flächen.

Es besteht ein Planungserfordernis, da das Vorhaben weder nach § 34 noch nach § 35 BauGB genehmigungsfähig ist. Weiterhin ist die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig, um die städtebauliche Ordnung, unter Beachtung der vorhandenen Siedlungsstruktur, zu sichern.

Diesen Gegebenheiten und Erfordernissen Rechnung tragend, hat die Gemeindevertretung Uetz-Paaren am 27.03.2001 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 „An der Dorfstraße“ gefasst.

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes soll die Funktion der Gemeinde als Wohnstandort gestärkt werden. Insbesondere sollen

- mit einer lockeren Bebauung die homogene Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur erreicht werden,
- auf den privaten Freiflächen der Übergang in Natur- und Landschaft gestaltet und
- die vorhandene Erschließungsgunst entlang der Dorfstraße genutzt werden.

In der Vergangenheit war die Gemeinde mehrfach bemüht, mittels verbindlicher Bauleitplanung den Siedlungsbereich städtebaulich neu zu ordnen, wie folgende Chronologie belegt:

Der die gesamte Ortsmitte Paarens betreffende B-Plan Nr. 3 "Ortsmitte Paaren", der vor allem hinsichtlich der beabsichtigten Neuausweisung von Wohnbaukapazitäten nicht den landesplanerischen Zielvorstellungen entsprach, wurde im November 1997 aufgehoben. Stattdessen sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 "Dorfstraße" der nördliche Teil der Dorfstraße bis oberhalb des Kirschweges überplant und eine größere Baulücke geschlossen werden. Die Planung konnte nicht weiter verfolgt werden, da mit der in 100 m Entfernung nordöstlich gelegenen Hausmülldeponie ein unlösbarer Konflikt bestand. Da die Deponie zwar außer Betrieb, aber noch nicht saniert war, forderte die Abfallwirtschaftsbehörde zur nächsten Wohnbebauung einen Abstand von 500 m. Von dieser Abstandsforderung war das gesamte Plangebiet betroffen. Deshalb wurde das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 6 Ende 2000 ebenfalls aufgehoben.

Inzwischen wird die Deponie saniert. Mit den sich hieraus ergebenden verringerten Abstandsforderungen ist eine Wiederaufnahme der Planungen, zumindest in Teilen, möglich. Dies erfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 8 "An der Dorfstraße", dessen Geltungsbereich nunmehr nur noch eine ca. 90 breite Baulücke westlich der Dorfstraße umfasst. Das ca. 1 ha große Plangebiet beinhaltet ein rd. 0,4 ha großes Allgemeines Wohngebiet, in dem der Neubau von 5/6 Einfamilien- bzw. 4 Doppelhäusern ermöglicht werden soll.

2. Plangebiet

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das ca. 1 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 7/ 4, 7/ 5 und 6/3 der Flur 3 in der Gemarkung Paaren. Es liegt östlich an der Dorfstraße. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- nördlich durch das Flurstück 8/ 1 der Flur 3,
- östlich durch das Flurstück 22/ 3 der Flur 3 (Dorfstraße),
- südlich durch die Flurstücke 7/ 8 und 5/1 der Flur 3 (benachbarte Wohngrundstücke),
- westlich durch die Grenze zur Flur 4.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz eines Eigentümers; Baulasten sind keine bekannt.

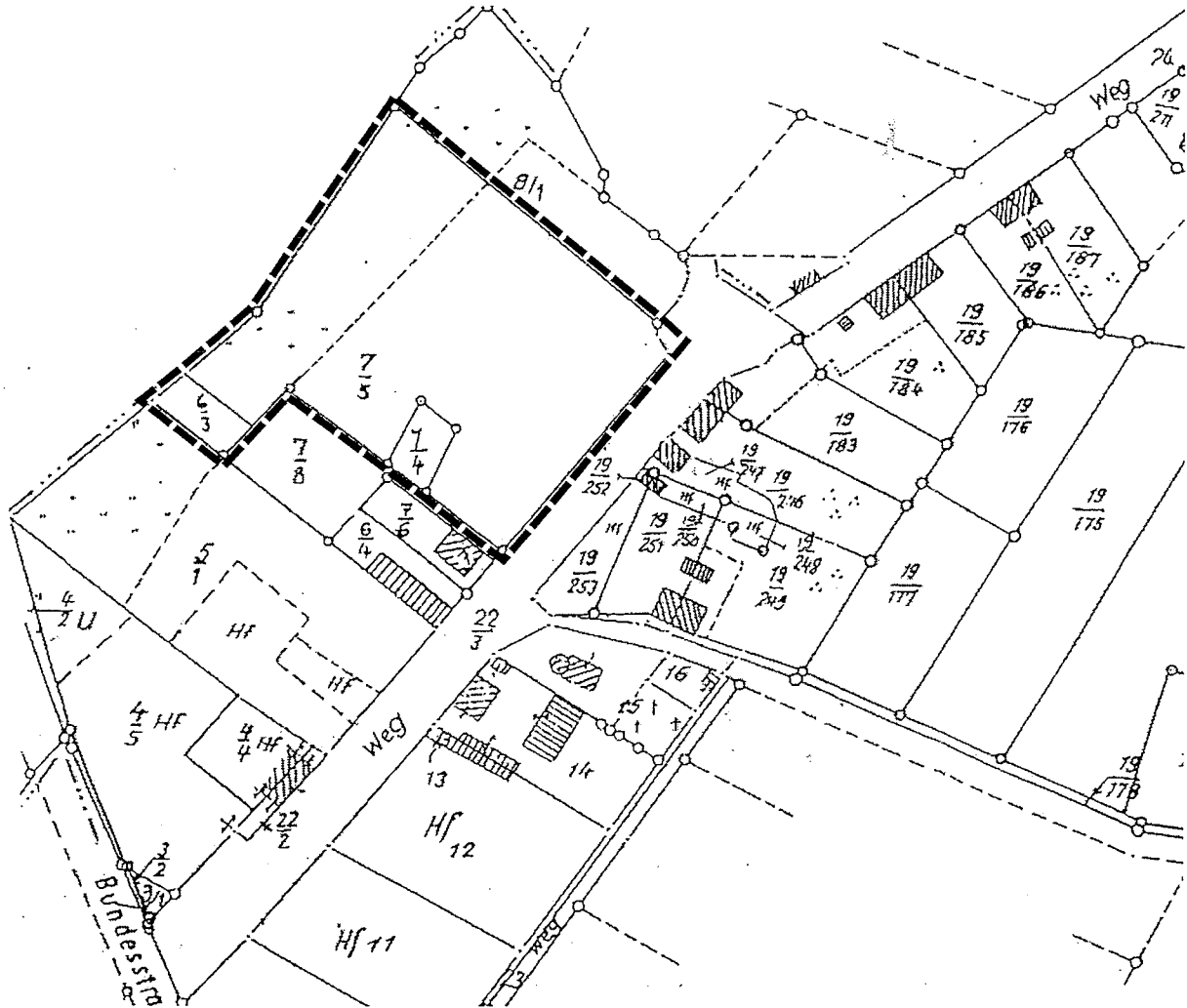


Abbildung 1: Geltungsbereich; Auszug aus der Flurkarte, Flur 3, Gemarkung Paaren;
Maßstab ca. 1 : 2.500

2.2 Siedlungsgeschichte, Lage und Beschaffenheit

Siedlungsgeschichte

Erste germanische Siedlungen am Rande der Wublitz aus der Jungsteinzeit wurde im 6./7. Jh. durch slawische Siedlungen überlagert. Der Name "Paaren" hat seinen Ursprung in dem slawisch-frühdeutschen Wort "Parne", unter diesem Namen wurde der Ort 1354 erstmalig urkundlich erwähnt, welches

einen Ort mit sumpfiger Gegend bezeichnet.

Um 1840 war Paaren noch ein Sackgassendorf und über eine Straße nur von Marquardt bzw. Satzkorn zu erreichen. Der nördliche Dorfausgang führte als Weg in die Feldflur. Eine Straßenverbindung nach Uetz und Falkenrehde war noch nicht vorhanden.

Nach 1840 wurde die Straße von Potsdam nach Nauen weitgehend auf neuer Trasse befestigt, dabei entstand die heutige Verbindung zwischen Paaren und Falkenrehde. Der spätere Ausbau dieser Straße zur Bundesstraße 273 hatte für die historische Anlage des Gutshaus fatale Folgen. Der städtebaulich-funktionelle Zusammenhang zwischen Dorf und dem auf der Achse der Dorfstraße ausgerichteten Gutshaus wurde zerstört.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Gut enteignet. Das Land wurde als Bodenreformland vergeben. Im Zuge dieser Entwicklung wurde die Neubauernsiedlung, die den alten Ortskern im Nordosten erweitert, errichtet.

Im Jahr 1961 erfolgte der Zusammenschluss der Dörfer Uetz und Paaren zur Doppelgemeinde Uetz-Paaren.

Mit der Entwicklungen nach 1990 gingen wieder vor allem landwirtschaftliche Umstrukturierungen einher. 1991 wurde die LPG-Obstproduktion Marquardt, die allein in Uetz-Paaren auf 500 ha Apfelplantagen bewirtschaftete, aufgelöst. Auch wenn viele obstbaulich genutzte Flächen gerodet wurden und/oder immer noch brach liegen, etabliert sich nach und nach eine privatwirtschaftliche Fortführung der landwirtschaftlichen Tradition.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlich der B 273 gelegenen Ortsteil des Dorfes Paaren. Es liegt an der Dorfstraße, nördlich angrenzend an den historischen Kernbereich des Dorfes, in dem bis heute die märkische Bebauungsstruktur trotz einiger Überformungen noch erkennbar ist. Für historische Bebauung ist die Trennung in verputzte, dicht an der Straße stehende Wohnhäuser und unverputzte ehemalige Wirtschaftsgebäude, z.T. in Vier- oder Dreiseitenhofanordnung, prägend. Die Wirtschaftsgebäude sind teilweise saniert und einer Wohn- bzw. Büronutzung zugeführt worden. Nördlich des Plangebietes und an der gegenüberliegenden Straßenseite ist Einzelhausbebauung neueren Datums vorzufinden. Zwischen der im Sommer 2002 neu ausgebauten Dorfstraße und Plangebietsgrenze liegt ein 5 bis 3 m breiter Grünstreifen mit Rasenflächen und Baumbestand. Westlich des Plangebietes verläuft die alte Wublitz mit ihren Niederungsflächen.

Beschaffenheit

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine ca 90 m lange Baulücke an der Westseite der Dorfstraße. Es ist weitgehend unbebaut und unversiegelt. Das Gelände bildet eine leichte Ost-West-Hanglage; ausgehend von einer Höhe von ca. 33 m ü. DHHN an der Dorfstraße fällt es über drei Terrassen nach Westen bis zur sumpfigen Niederung der alten Wublitz auf eine Höhe von ca. 29 m ü. DHHN ab.

In der Vergangenheit wurde nur der obere straßenangrenzende Bereich, bis zu einer Tiefe von ca. 70 m gartenbaulich genutzt. Nach mehrjähriger Brache wird diese Teilfläche durch ruderales Hochstaudengesellschaften gekennzeichnet, die im Westen in Nährstoff liebende Hochstaudengesellschaften feuchter Standorte übergehen.

Bei den sich anschließenden grundwassernahen Teilen des Geltungsbereiches handelt es sich um Niederungsbereiche, die z.T. durch Röhrichte und Erlenbestände (geschützte § 32-Biotope) eingenommen werden.

Die zukünftigen Baugrundstücke (bis zu einer Tiefe von 45 m) weisen nutzungsbedingte Vegetationsstrukturen der ehemals gartenbaulichen Nutzung auf. Der die östlichen Grenze zur Dorfstraße markierende streifenartige Gehölzbestand, der sich vor allem aus jungen Ulmen zusammengesetzt ist durch Straßenbaumaßnahmen und Ulmenkrankheit stark geschädigt.

Aufgrund der Nähe zu einem Feuchtgebiet ist mit anstehendem Schichtenwasser in weniger als 2 m Tiefe zu rechnen. Der Anschnitt des Grundwassers erfolgt erst unterhalb des Ruhewasserspiegels. Gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist das Grundwasser relativ geschützt; es ist leicht gespannt.

Die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht nur eingeschränkt an Ort und Stelle bzw. mittels entsprechender Einrichtungen möglich.

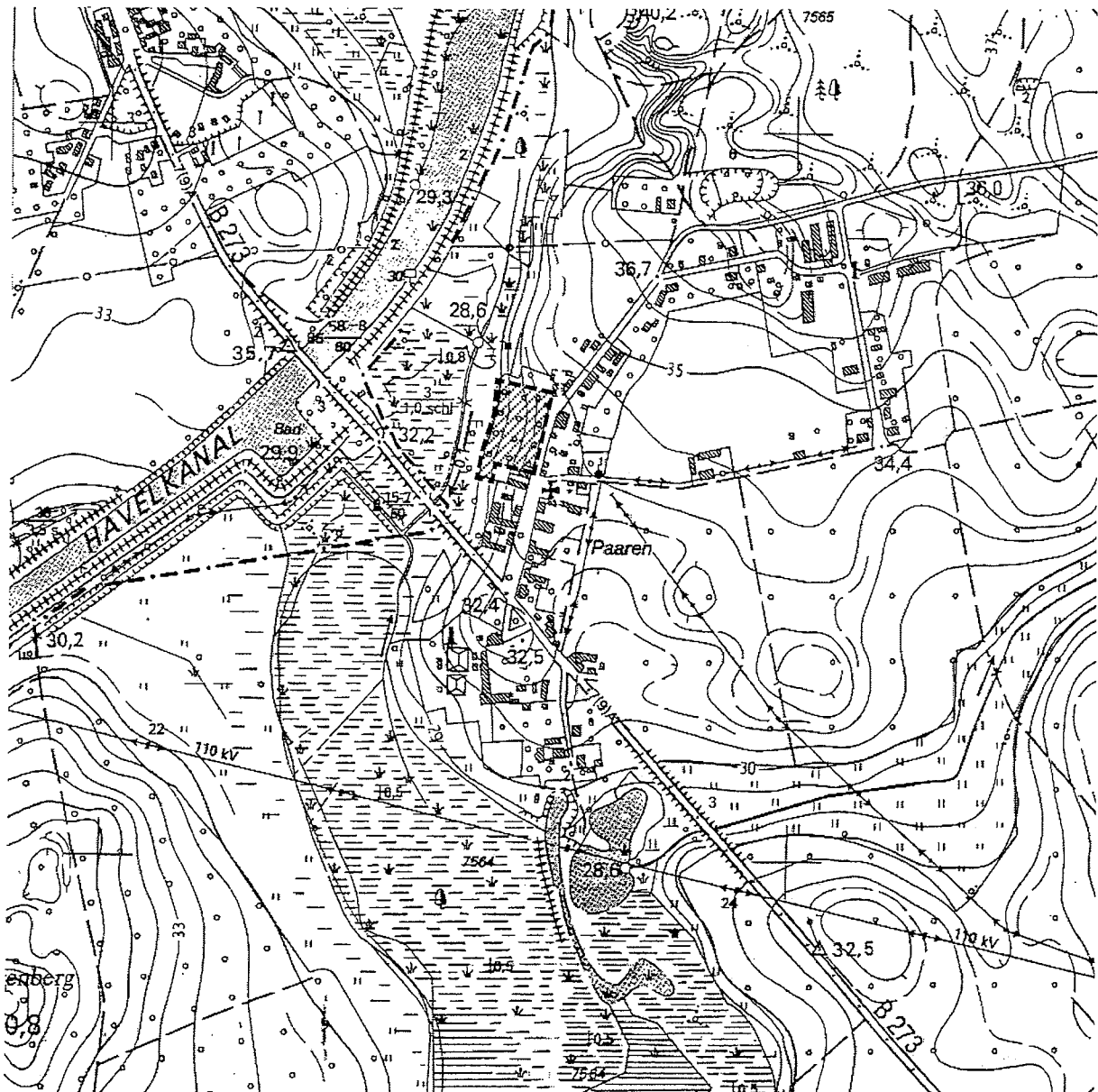


Abbildung 2: Auszug aus der Topographischen Karte; Maßstab ca. 1 : 10.000

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender Gesetze aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.07.1994 (GVBl. Bbg. I S.126, 404), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg. I S. 124)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Naturschutzneuordnungsgesetz (BNatSchGNeuRegG) vom 23.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg. I S. 208), zuletzt geändert am 10.07.2002 (GVBl. Bbg. I S. 62)

Im Zuge der Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan wird beachtet:

- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997 "Bauleitplanung und Landschaftsplanung", veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt für das Land Brandenburg Nr. 20 vom 23.05.1997.

Weiterhin sind zu beachten:

- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. Bbg. I S.302), zuletzt geändert am 10.07.2002 (GVBl. Bbg. I S. 62)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 17.06.1991 (GVBl. Bbg. II vom 11.07.1991, S. 213); letzte Änderung GVBl. Bbg. I Nr. 7 vom 15.07.2002
- Baumschutzverordnung vom 28.05.19881 (Gesetzblatt der DDR GVBl. I/81 S. 273), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 21.07.2000 (GVBl. Bbg. II S. 251)
- VV-Biotopschutz, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MNUR) zum Vollzug der §§ 32, 36 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.11.1998 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 3 vom 26.11.1998)

3.2 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Als übergeordnete Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung liegen derzeit vor:

- Landesentwicklungsprogramm vom 04.02.1998 (GVBl. II S. 474)
- Landesentwicklungsplan Brandenburg, LEP I – Zentralörtliche Gliederung - vom 04.07.1995 (GVBl. I 1998, S.14)
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV) vom 02.03.1998 (GVBl. II S. 186)
- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR), Entwurf vom 27.02.2001
- Regionalplan Havelland-Fläming vom 18.12.1997, genehmigt am 23.02.1998, Bekanntmachung am 11.09.1998 (Amtlicher Anzeiger S. 1022. Beilage zum Amtsblatt für Brandenburg Nr. 37).

Die Gemeinde Uetz-Paaren, zum Amt Fahrland gehörend, liegt nach den landesplanerischen Vorgaben im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin, übernimmt jedoch keine Funktion im Netz der zentralen Orte.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird im LEPeV dem Siedlungsbereich (Plansatz 1.1) zugeordnet und im Regionalplan Havelland-Fläming als allgemeines Siedlungsgebiet (Plansatz 2.7.1.1) dargestellt.

Grundsätzlich hat sich die Siedlungsflächenplanung in einem allgemeinen Siedlungsgebiet an der Eigenentwicklung der Gemeinde zu orientieren. Der Orientierungswert für die Einwohnerentwicklung von 34 WE ist noch nicht erreicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine größere Baulücke innerhalb des städtebau-

lich strukturierten und voll erschlossenen Siedlungsgefüges der Gemeinde. Bei der Planung handelt es sich somit um eine „Innenverdichtung“ nach Plansatz 2.1.3 des Regionalplanes. Die Raumordnung und Regionalplanung unterstützt mit ihren Zielen die vorrangige Innenentwicklung in den Gemeinden insoweit, als sie Innenbereichspotentiale nicht auf die Orientierungswerte zur Wohnbauflächenentwicklung anrechnet.

Dementsprechend wird mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 14.05.2001 sowie vom 05.12.2002 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan Nr. 8 „An der Dorfstraße“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Er entspricht ebenfalls den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes (Schreiben der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 17.01.2003).

3.3 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der bereits im Jahr 1991 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Uetz-Paaren stellt das Plangebiet für eine straßenbegleitende einzeilige Bebauung entlang der Dorfstraße als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB entspricht; er wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Dorfentwicklungsplanung

Für die Gemeinde Uetz-Paaren liegt eine Dorfentwicklungsplanung vor, in der auf der Basis einer historischen und Bestandsanalyse Anregungen für eine ortsbildfördernde Gestaltung baulicher im Sinne brandenburger Bautraditionen gegeben werden. Auch wenn das Plangebiet dem neueren Orsteil von Paaren zuzuordnen ist, sollten die Gestaltungsanregungen der Dorfentwicklungsplanung Beachtung finden.

3.4 Fachplanungen, Schutzgebiete, Nutzungsregelungen

Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gesetzlich geschützte Bodendenkmale (Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg -BbgDSchG- vom 22.07.1991 § 2 Abs. 5 und 8).

Es handelt sich um:

- Mittelalterlicher/historischer Ortskern Paaren (Ersterwähnung im Jahre 1354),
- Fundplatz Paaren Nr. 4 - Siedlung des slawischen und deutschen Mittelalters,
- Fundplatz Nr. 5 - Siedlung des deutschen Mittelalters.

Bodendenkmale sind geschütztes Kulturgut, das bei Bau- und Erdarbeiten nicht ohne vorherige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und -im Falle erteilter Erlaubnis- nicht ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung geschädigt oder zerstört werden darf (BbgDSchG §§ 1, 8, 12, 15, 18, 19), wobei der Erhaltung der bestehenden Denkmalschutzsubstanz Priorität einzuräumen ist.

Für das Bauen im Bereich der Bodendenkmale sind nachfolgende genannte gesetzlichen Auflagen zu beachten:

1. Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen bedürfen der Erlaubnis durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Sie sind dokumentationspflichtig in der Verantwortung des Verursachers (§ 15 Abs. 1 und 3 BbgDSchG); Erdingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei allen Bodeneingriffen in den kartierten Bodendenkmalbereichen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich ist (§ 15 Abs. 4 BbgDSchG); eine bloße Meldung etwaiger Funde bei solchen Eingriffen an die

Untere Denkmalschutzbehörde, wie sie auf Seite 11 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert wird, ist keinesfalls ausreichend.

- Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde und die fachlichen Anforderungen unseres Hauses Näheres festlegen, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma im Einvernehmen mit dem Archäologischen Landesmuseum zu gewinnen. Die Kosten für die Untersuchungen sind nach § 12 Abs. 2 BbgDSchG vom Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.
 3. Bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich dem Archäologischen Landesmuseum in Wünsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
 4. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
 5. Funde sind abgelieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).
 6. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 31 BbgDSchG).

Die im Bebauungsplan markierten Flächen geben die Bodendenkmale nicht in ihrer tatsächlichen Lage und Ausdehnung wieder. Daher kommt der nachrichtlichen Übernahme lediglich ein rein informativer Charakter zu, welcher bei konkreten Planungen und Bauvorhaben in diesem Bereich näher zu untersuchen, einzugrenzen und zu präzisieren ist.

Da Erhaltungszustand und Umfang der Bodendenkmalsubstanz nicht präzise eingeschätzt werden kann, ist vor Baubeginn eine archäologische Bestandsanalyse vorzunehmen. Eine solche Bestandsanalyse kann zunächst unaufwendig und kostengünstig in einer oberflächlichen Prospektion - wenn möglich nach Pflügen und Abregnenlassen des Areals bestehen. In einer nächsten Intensitätsstufe können Sondageschnitte - lediglich unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat - schnell und zuverlässig eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen erlauben. Hierfür ist eine archäologische Fachfirma im Einvernehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu binden. Auftretende Funde und Befunde sind gemäß den Dokumentationsrichtlinien und Anforderungen des Archäologischen Landesmuseums zu dokumentieren. Je nach Befundlage können im Anschluss weitere archäologische Dokumentationsmaßnahmen erforderlich sein oder aber eine Freigabe des Baufeldes erfolgen.

Hinweise:

Die Durchführung einer archäologischen Bestandsanalyse sollte möglichst zeitig im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme. Bei Rückfragen erteilt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Herr Dr. Kersting, Tel. 033702/71520) Auskunft.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet selbst liegt weder in einem Naturschutz- noch in einem Landschaftsschutzgebiet; die Grenzen des Naturschutzgebietes "Obere Wublitz" (auch FFH-Gebiet erster Priorität) sowie das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" verlaufen im südlichen Bereich des Gemeindegebietes Uetz-Paaren.

Die im westlichen, in den Niederungsbereichen der Alten Wublitz gelegen Teile des Plangebietes beinhalten Röhrichtflächen und Erlenbestände, die als wertvolle Biotope nach § 32 BbgNatSchG geschützt sind. Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1

Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altlastenstandorte nicht bekannt. Aufgrund der früheren Nutzung des Geländes als Gartenland kann ein Verdacht weitgehend ausgeschlossen werden.

Bei Planungen ist die nordöstlich in ca. 300 m Entfernung gelegene Hausmülldeponie Paaren zu beachten. Da die Deponie stillgelegt und saniert worden ist, wurde die ehemalige Abstandsforderung von 500 m von der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark in einer frühzeitigen Beteiligung nicht aufrecht erhalten worden. Bei dem vorliegenden Abstand von ca. 300 m von Flurstücksgrenze Deponiegelände zur Grenze Plangebiet werden aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes keine Bedenken gegen die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes erhoben (Mitteilung der UAWB/UB vom 03.01.2002).

Immissionsschutz

In der Umgebung des Baugebietes ist als Emissionsquelle die in einem Abstand von ca. 130 m westlich des Planungsgebietes verlaufende Bundesstraße 273 zu beachten. In der Stellungnahme vom 30.05.2001 wird vom Amt für Immissionsschutz (Afl) Brandenburg an der Havel folgende Einschätzung mitgeteilt.

Die überschlägigen Berechnungen des Afl's ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Die leichten Überschreitungen von 1 bis 2 dB(A), die für die Nacht errechnet wurden, werden vermutlich durch die vorgelagerte Bebauung gemindert, so dass die Notwendigkeit, Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen, nicht besteht.

Andere emittierende Nutzungen, die das Plangebiet beeinflussen könnten, sind dem Afl nicht bekannt.

3.5 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Eingriffsgutachten

Gemäß des geänderten § 7 Abs. 2 BbgNatSchG (Stellungnahme des Kreises Potsdam-Mittelmark vom 23.01.1998 zum B-Plan Nr. 6) ist ein Grünordnungsplan zur Vorbereitung der erforderlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan nicht erforderlich. Dennoch besteht die Notwendigkeit der Beachtung der Belange von Natur, Boden und Landschaft in der städtebaulichen Abwägung und die daraus resultierende Eingriffsregelung weiterhin fort. Demzufolge wurde eine Aufnahme und Bewertung des Bestandes entsprechend des gemeinsamen Erlasses "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" (MUNR und MSWV vom 29. April 1997) durchgeführt. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch die Festsetzungen nach § 9 BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Durch den Bebauungsplan Nr. 8 "An der Dorfstraße" der Gemeinde Uetz-Paaren wird auf aktuell brachliegendem, ehemals gartenbaulich genutzten Flächen neues Baurecht geschaffen. Die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes werden überwiegend Funktionen der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden sowie das Landschaftsbild betreffen.

Konkret werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 "An der Dorfstraße" vor allem folgende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht:

- nachhaltige Beeinträchtigung abiotischer Schutzgüter; Verlust offener Bodenfläche und Einschrän-

kung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung von rund 0,15 ha,
- Verlust eines Biotoptyps mittlerer Bedeutung i.V.m. der Umnutzung von ca. 0,4 ha Gartenbrache,
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Neubebauung am Ortsrand,
- Baubedingte Konflikte; Verdichtung, Schadstoffeintrag, Baulärm.
Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter sind folgende Aussagen zu treffen:

Boden / Grundwasser

Die z.T. durch gartenbauliche Nutzungen anthropogen veränderten Böden der künftigen Baufläche liegen im Übergangsbereich sandiger Schmelzwasserablagerungen über Geschiebelehm der Weichsel-Kaltzeit zur Wublitz-Niederung, die durch Wechsellagen von Niedermoortorfen und Mud- den gekennzeichnet ist. Das Grundwasser steht im Plangebiet zwischen 1 und 2,5 m unter Gelände, in der westlich angrenzenden Niederung oberflächennah an. Durch das hoch anstehende, nur geringmächtig mit durchlässigen Substraten überdeckte Grundwasser besteht eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Versiegelung bzw. Veränderung von im östlichen Teil des Plangebietes gelegenen Flächen mittlerer Boden- und Grundwasserfunktion. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes können maximal 0,15 ha Bodenfläche überbaut und versiegelt werden. Da die Grundstücke über die vorhandene Dorfstraße erschlossen werden, müssen keine neuen Verkehrsflächen ausgebaut werden.

Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung kann durch die örtliche Versickerung des Regenwassers der Dachflächen, die das Wasserhaushaltsgesetz vorschreibt, sowie durch die wasser-durchlässige Anlage der Wege- und Zufahrtsflächen auf den Grundstücken gering gestaltet werden. Baubedingte Auswirkungen können potenziell durch Stoffaustritte und Bodenverdichtung bei der Erschließung des Geländes erfolgen (Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz). Temporäre Absenkungen des Grundwasserspiegels oder Veränderungen der Grundwasserdynamik und Fließrichtung sind unwahrscheinlich, da voraussichtlich nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen wird.

Der Verlust der Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung von 0,15 ha Gartenbrache wird durch die Anlage einer 0,16 ha großen Streuobstwiese, die durch die dauerhafte Sicherung einer Vegetationsdecke mit einer Aufwertung der Bodenfunktionen verbunden ist, sowie durch Grünlandextensivierung bzw. Entwicklung einer Extensiv-Feuchtwiese auf einer Fläche von ca. 0,08 ha ausgeglichen. Die Aufwertungsflächen stehen zu den Eingriffsflächen in einem Verhältnis von 1 : 1,56.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das früher als z.T. Gartenbaufläche dienende Plangebiet wird aktuell nicht genutzt. Es ist weitgehend unversiegelt und von ruderalen Staudenfluren bzw. im westlichen Bereich durch ein Feuchtgebiet, das neben eutrophierten Staudenfluren und Feuchtwiesen auch Röhrichflächen und Erlenbestände als nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope enthält, bestimmt. Die Flora ist vergleichsweise artenreich, wird jedoch im ehemals gartenbaulich genutzten Teil vor allem von allgemein verbreiteten Arten, wie z.B. der Goldrute, Brennnessel, dominiert. Die Flächen werden gelegentlich gemäht und von Mülleinträgen beräumt. An der Dorfstraße stockt überwiegend junger Gehölzbestand, der weitgehend von vitalitätsbeeinträchtigten, z.T. auch absterbenden Ulmen gebildet wird.

Im Zusammenhang mit dem westlich anschließenden Niederungsflächen der Wublitz stellt die offene, weitgehend ungenutzte Fläche aufgrund ihres relativ großen Angebotes an Blütenpflanzen einen Nahrungs- und Lebensraum für viele Tierarten (v.a. Wirbellose, z.B. Falterarten, Hautflügler, Heuschrecken) dar. Die Fläche ist potenziell für Baum- und Bodenbrütende Vogelarten als Brutgebiet geeignet und Nahrungshabitat für Arten der Siedlungs-Avifauna.

Der als Wohngebiet vorgesehene östliche Bereich des Plangebietes weist hinsichtlich der floristischen Ausstattung der Vegetation, die sich als Gras- und Staudenflur aus gartenbaulichen Auflassungsstadien entwickelte, keine Besonderheiten auf. Die am Rand der Fläche in einer Baumreihe auftretenden Jung-Ulmen sind aufgrund ihres Rote-Liste-Status hervorzuheben, jedoch durch Straßenbau und Ulmenkrankheit z.T. stark geschädigt bzw. abgestorben.

Aufgrund der Siedlungsrandlage erfüllt die zur Bebauung vorgesehene Fläche keine übergeordneten Biotopverbundfunktionen. Die Vegetation ist in der Umgebung des Plangebietes vergleichsweise

häufig und in relativ geringen Zeiträumen ersetzbar. Ulmen sind zwar durch Bestandsrückgang gefährdet, jedoch in der näheren Umgebung noch gut repräsentiert. Der Gehölzbestand ist mit Ausnahme einer älteren zweistämmigen Ulme in mittleren Zeiträumen ersetzbar.

Durch den Verlust mittelwertiger Lebensräume und ihrer dauerhaften Umnutzung durch Bebauung und Gartenflächen hat die Realisierung des Vorhabens Beeinträchtigungen zur Folge, die als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung, also als Eingriff zu werten sind. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert. Die Umsetzung ist insgesamt mit dem dauerhaften Verlust von bis zu 0,15 ha Lebensraum mittlerer Bedeutung verbunden. Als eingriffsneutral ist der Ersatz der Ruderalvegetation durch Gartenflächen anzusehen (0,25 ha).

Eine Beeinträchtigung der westlichen, hochwertigen und zu ca. 90 % aus einem Komplex besonders geschützter Biotope (grundwassernahe Erlenbruch- und Röhrichtflächen) bestehenden Bereiche des Plangebietes wird vermieden. Sie werden im Bebauungsplan sowohl als Grünflächen, als auch als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (M 1) festgesetzt und damit dauerhaft anderen Nutzungen entzogen (Schutz- und Vermeidungsmaßnahme).

Der dauerhafte Verlust von 0,15 ha Lebensraum und die eventuell notwendigen Baumfällungen werden durch die Anlage einer 0,16 ha großen Streuobstwiese (Pb 1) sowie durch die Entwicklung einer Extensiv-Feuchtwiese auf einer Fläche von ca. 0,08 ha (M 2) kompensiert.

Die zwischen dem Wohngebiet und den naturbelassen hochwertigen Feuchtgebieten festgesetzten Maßnahmen haben eine Pufferfunktion und bewirken eine Aufwertung der Biotopfunktion. Die Fläche der Streuobstwiese, für die im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung der Außenaufenthalt der Bewohner nicht ausgeschlossen wird, wird gegenüber den zu schützenden und zu entwickelnden Feuchtgebieten eingezäunt.

Die Bäume im Plangebiet unterstehen dem Schutz der Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume (Baumschutzverordnung). Entsprechend § 2 der Verordnung haben „... Eigentümer und Nutzungsberechtigte die auf ihren Grundstücken stehenden Bäume zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen im Kronen-, Stamm- und dem durch die Kronentraufe begrenzten Wurzelbereich zu unterlassen. ...“

Die unter Schutz stehenden Ulmen, sollen möglichst erhalten und der zu erwartende Verlust vitalitätsbeeinträchtigter kleinerer Ulmen die Neupflanzung von zwei Ulmen ersetzt werden. Dabei sollten die vorhandenen Ulmen an der Grenze zur öffentlichen straßenbegleitenden Grünfläche wieder zu einem Ensemble ergänzt werden. Da z.Z. aber noch nicht feststeht, wie sich die Grundstücksteilungen und damit die neuen Zufahrtssituationen gestalten werden, ist es sinnvoll, die Standorte erst im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu wählen; z.B. könnte es auch sinnvoll sein, die Ulmen auf der öffentlichen Grünfläche zu pflanzen. Deshalb wird von einer Festsetzung im Bebauungsplan abgesehen. Die Sicherung der zwei Ersatzpflanzungen wird vertraglich geregelt.

Landschaftsbild / Erholung

Das an der Dorfstraße gelegene leicht nach Westen abfallende Plangebiet ermöglicht Sichtbeziehungen auf die naturnahe Gehölzkulisse der Wublitzniederung; es hat als ungenutzte „Siedlungslücke“ selbst kaum Bedeutung als Erholungsfläche. Das visuelle Erscheinungsbild der überwiegend jungen Gehölze des Planungsraums ist durch geringe Vitalität (hoher Totholzanteil) beeinträchtigt.

Potentiell besteht die Gefahr der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die unkontrollierte Ablagerung von Garten- und anderen Abfällen.

Das Plangebiet erfüllt mittlere Funktionen in Bezug auf das Landschaftsbild und geringe hinsichtlich der landschaftsbezogenen Erholung.

Durch das Vorhaben ergeben sich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung, da sich die Bebauung auf eine maximal 27 m tiefe Häuserzeile östlich der Dorfstraße begrenzt. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Der Siedlungskörper wird städtebaulich sinnvoll abgerundet und nicht in die Niederung ausgedehnt.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden zwar die vorhandenen Sichtbeziehungen beeinträchtigt, jedoch die Auswirkungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der nur eine lockere offene und einzeilige Bebauung vorsieht, minimiert. Auf ca. 500 bis 800 qm großen Grundstücken entstehen maximal 8 WE in Form von Einzel- oder Doppelhäusern; dies entspricht den Gegeben-

heiten der Nachbarbebauung. Der Ortsrand zur westlich angrenzenden Niederungslandschaft wird durch eine Streuobstwiese landschaftsgerecht eingegrünt.

Klima / Luftreinheit / Ruhe

Kleinklimatisch ist das Plangebiet durch die nahe Feuchtniederung beeinflusst. Es ist durch höhere Luftfeuchte und Nebelbildung gekennzeichnet. Die Klimafunktionen ist entsprechend der ländlich geprägten Umgebung kaum beeinträchtigt. Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm der nahe gelegenen Bundesstraße 273, der aber die erforderliche Wohnruhe für ein Allgemeines Wohngebiet nur unerheblich beeinträchtigt.

Aus dem Vorhaben resultieren keine wesentlichen Beeinträchtigungen von Kleinklima, Ruhe oder Luftreinheit.

Zusammenfassende Einschätzung zur Eingriffsregelung

Entsprechend § 12 Absatz 2 des BbgNatSchG ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet wird.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortes Paaren; es handelt sich um eine größere Baulücke, dies städtebaulich sinnvoll geschlossen wird. Bei der geplanten Bebauung wird zwischen dem Erfordernis des sparsamen Umganges mit Bauland und der Wahrung des Ortscharakters vermittelt; sie fügt sich in ihrer Kleinteiligkeit in die umgebende Landschaft sowie in das Ortsbild ein.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotope werden durch die das städtebauliche Konzept auf ein unvermeidbares Maß minimiert; es wurde Wert darauf gelegt, möglichst wenig Fläche zu versiegeln und den Regenwasserabfluss zu verhindern. Der Biotopverbund wird durch die Umnutzung eines innerörtlichen Gebietes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch das städtebauliche Konzept und durch eine orts- und landschaftsgerechte Eingrünung des Gebietes minimiert.

Die Auswirkungen auf Kleinklima, Ruhe und Erholungspotenzial sind vor dem Hintergrund der Beanspruchungsintensität als nicht erheblich anzusehen.

Verlorenegegangene Biotop- und Bodenfunktionen können durch die Anlage von Hausgärten, durch die Pflanzung einer Streuobstwiese und durch Maßnahmen, die die Entwicklung einer Extensiv-Feuchtwiese fördern sollen, innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Ebenso tragen diese Maßnahmen zur Gestaltung des Landschaftsbildes und durch ihre Verdunstungswirkung zu einem positiven Kleinklima bei. Hochwertige Bereiche des Plangebietes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor Beeinträchtigungen oder Umnutzungen geschützt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass das Vorhaben im Rahmen der Möglichkeiten Rücksicht auf Natur und Landschaft nimmt und unvermeidbare Eingriffe durch die in den Bebauungsplan übernommenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Die Pflanzmaßnahmen sowie die Einzäunung sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren. Die Streuobstwiese (Pb 1) ist extensiv zu bewirtschaften. Auf der grundwassernahen Fläche M 2 soll das Standortpotential durch jährlich zweischürige Mahd und nachfolgendes Abfahren des Mähgutes für die Entwicklung einer Extensiv-Fechtwiese genutzt und dauerhaft gesichert werden.

II PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

1. Zielvorstellungen und städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan "An der Dorfstraße" soll im Einklang mit der Nachbarbebauung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) entwickelt werden. Durch das Vorhaben erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Innenbereichs; eine Zersiedelung der Landschaft wird vermieden. Vorgesehen sind maximal zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser. Baulich-räumliches Konzept und Nutzungskonzept sind an der Gebietstypik orientiert. Die Dorfstraße dient hierbei sowohl der verkehrstechnischen als auch medientechnischen Erschließung.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke sowie
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu regeln.

Das städtebauliche Konzept sieht eine einzeilige Einzel- bzw. Doppelhausbebauung entlang der Dorfstraße vor. Die Grundstücke öffnen sich nach Westen und haben freie Sicht in die Niederungslandschaft. In dem 1,04 ha großen Plangebiet können auf 0,4 ha Nettobauland z.B. 5/6 Einzelhäusern bzw. 4 Doppelhäuser gebaut werden; die 45 m tiefen Baugrundstücke haben dabei eine Größe von ca. 480 qm für eine Doppelhaushälfte bis zu ca. 800 qm für ein Einzelhaus.

Durch eine den Baugrundstücken westlich vorgelagerte Streuobstwiese, von der Teilflächen den jeweiligen Grundstücken zur Privatnutzung zugeordnet werden sollen, wird das Baugebiet zur Niederung hin landschaftsgerecht eingegrünt.

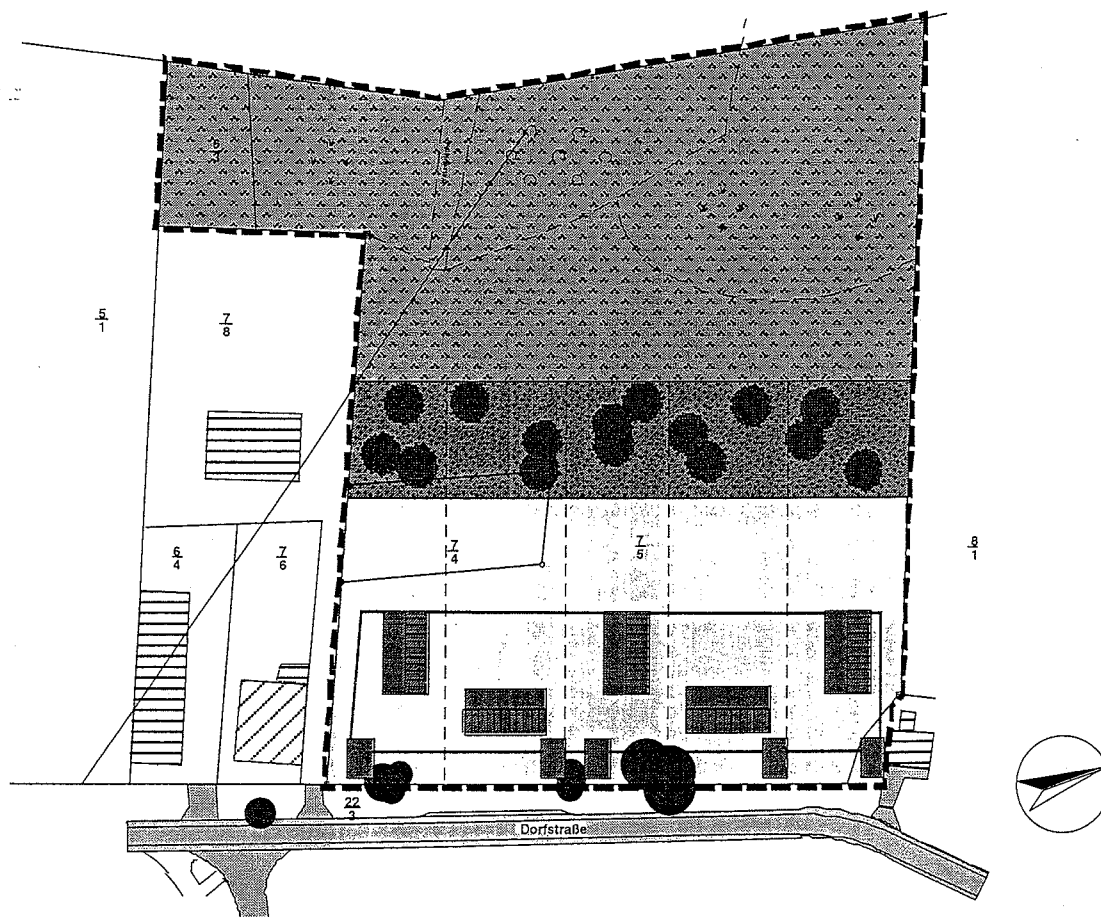


Abbildung 3: städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 8 „An der Dorfstraße“

Bestandteil des Geltungsbereiches sind darüber hinaus grundwassernahe Bereiche, die teilweise schon ein hochwertiges Feucht-Biotop darstellen bzw. als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zu einem solchen entwickelt werden sollen.

2. Planinhalt und Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als auch den konkreten Planungsabsichten für diesen Bereich. Sie fügt sich in den Charakter der Nachbarbebauung ein. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, soll die Wohnruhe in dem Gebiet unterstützt und Verkehrsbelastungen minimiert werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Maßzahlen mit einer Grundflächenzahl von 0,25 sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5 entsprechen dem städtebaulichen Konzept und ermöglichen die Verwirklichung einer aufgelockerten maximal zweigeschossigen Wohnbebauung. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO werden nicht ausgeschöpft. Dies geschieht zur besseren Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Minimierung der Versiegelung und zur Förderung einer starken Durchgrünung des Baugebietes. Mit den festgesetzten Maßzahlen zur baulichen Nutzung wird zwischen dem Erfordernis des sparsamen Umganges mit Bauland sowie der Wahrung des Ortscharakters und des Landschaftsbildes vermittelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In Anpassung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll eine kleinteilige, der Ortsrandsituation angepasste Bebauung und eine damit einhergehende Durchgrünung des Baugebietes unterstützt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Ein durchgehendes Baufenster mit einer Tiefe von 22 m ermöglicht bei der Umsetzung eine variable Anordnung der Gebäude sowie eine dem konkreten Bedarf entsprechende Gestaltung der Baugrundstücke.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 4 BauGB)

Zur Förderung des Ortsbildes sollen Versiegelungen der hinteren Gartenflächen bzw. die Ausuferung der Bebauung über die im Bestand vorhandene Bautiefe hinaus vermieden werden. Deshalb sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der Baufenster bzw. auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Aus gleichen Gründen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich festgesetzten privaten Grünflächen sind entweder mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b, die die Pflanzung und Erhaltung einer Streuobstwiese vorschreibt, sowie mit Flächen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die die Entwicklung und den Schutz wertvoller Feuchtbiotope sichern sollen, kombiniert. Mit der genannten Maßnahmen werden hochwertige Biotope geschaffen, die die Funktion des Bodens aufwerten und gleichzeitig eine landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes erzielen.

Sie sind somit wesentlicher Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entsprechend den Erfordernissen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Minimierung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild festgesetzt

Die Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung von Stellplatz- und Zufahrtsflächen dienen dem Bodenschutz und dem Erhalt des Wasserhaushaltes.

Die Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung wertvoller Feuchtbiotope dienen der Erhaltung der bestehenden Vegetation sowie des Lebensraums der im Gebiet vorkommenden Tiere. Sie sind für die Minimierung sowie für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt erforderlich. Die Beachtung ökologischer Belange wird somit Bestandteil des Bebauungsplanes und rechtswirksam gesichert.

Die Feuchtbiotope sollen im Hinblick auf ihre Vermeidung- oder Kompensationsfunktion eine bestimmte ökologische Wertigkeit entwickeln bzw. beibehalten können und nicht durch sukzessive „Privatnutzung“ beeinträchtigt werden. Deshalb wird in den Festsetzungen die Einfriedung der Grenze zwischen Streuobstwiese (Fläche Pb 1) und Extensiv-Feuchtwiese (Fläche M 1) vorgeschrieben.

Anpflanzung bzw. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)

Die Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Gehölzen sind Bestandteil der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, d.h. es werden zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvolle Biotopstrukturen geschaffen und die landschaftliche Einbindung des Vorhabens verbessert.

Die Pflanzung einer Streuobstwiese dient sowohl dem Ausgleich des Verlustes an Biotopfläche und als auch der Aufwertung von Bodenfunktionen, der Durchgrünung des Wohngebietes und damit der Verbesserung des Lokalklimas sowie der Gestaltung eines positiven Ortsbildes.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auch wenn das Plangebiet unmittelbar an die gewachsene Struktur des historischen Ortskernes angrenzt, ist es dem neueren Ortsteil des Dorfes Paaren zuzurechnen. An die Neubebauung stellen sich deshalb geringere Gestaltungsanforderungen. Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus, die durch das Maß der baulichen Nutzung, durch die Bauweise und durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche Rücksicht auf die Ortstypik nehmen, wird bauordnungsrechtlich nur die Ausrichtung der Gebäude vorgeschrieben. Das Erfordernis ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept unter Beachtung der Umgebungsbebauung.

3. Flächenbilanz

Folgende Aufstellung bietet eine konkrete Übersicht über die Flächennutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Dorfstraße“:

Nutzung	Fläche in qm	Anteil in %
Geltungsbereich,	10.679	100,0
Grünflächen	6.669	62,4
davon: - Maßnahmeflächen	5.076	47,5
- Maßnahmefläche M 1:	5.076	
- Maßnahmefläche M 2:	1.060	
- Streuobstwiese	1.593	14,9
Wohnbaufläche, Nettobauland	4.010	37,6

Ermittlung der Gesamtgrundfläche bzw. der Gesamtgeschossfläche

GR:	Nettobauland, 4.010 qm x 0,25 =	1.002 qm
Versiegelung:	einschl. 50 %iger Überschreitung =	1.504 qm
GF:	Nettobauland, 4.010 qm x 0,5 =	2.005 qm

III AUSWIRKUNGEN

1. Auswirkungen auf die Bevölkerung

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Dorfstraße“ ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Aufgrund der beabsichtigten Realisierung von insgesamt ca. 5 bis 8 WE in Einzel- oder Doppelhausbebauung wird sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde nur geringfügig erhöhen. Kalkuliert man je WE mit 2,2 Einwohnern, ist mit einem Bevölkerungszuwachs zwischen 11 und 18 Einwohnern zu rechnen.

In der Flächennutzungsplanung der Gemeinde, in dem das Vorhaben als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind der entsprechende Einwohnerzuwachs und somit die Auswirkungen auf die Bedarfzahlen für die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde berücksichtigt worden.

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „An der Dorfstraße“ ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

2. Verkehr

In der Gemeinde Uetz-Paaren besteht über Buslinien eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächste Bushaltestelle fußläufig gut zu erreichen.

Der Individualverkehr nutzt das gut ausgebaute Landes- und Bundesstraßennetz. Am Ende der Dorfstraße besteht eine Kreuzung mit der Bundesstraße 273. Diese stellt die verkehrliche Verbindung zur ca. 5 km entfernten Autobahnanschlussstelle an die Bundesautobahn A 10 / Berliner Ring her.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (B 273) kann aufgrund eines ausreichend dimensionierten Kreuzungs- und Einmündungsbereich als gesichert gelten.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der aktuell neu ausgebauten Dorfstraße, welche die verkehrliche Erschließung und die Anbindung an das örtliche Straßennetz sichert. Angesichts der geringen Erweiterung des Wohnbestands kann eine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens hinsichtlich Quell- und Zielverkehr ausgeschlossen werden.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Maßgebend für den Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren sind folgende Vorgaben der Brandenburgischen Bauordnung:

Nutzung	Richtzahl für den Stellplatznachweis
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser	1 Stpl. / WE bis 100 qm Nutzfläche nach DIN 277 2 Stpl. / WE über 100 qm Nutzfläche nach DIN 277
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs-, und Praxisräumen	1 Stpl. / 30-40 qm Nutzfläche nach DIN 277
Läden / Geschäftshäuser	1 Stpl. / 40 qm Nutzfläche nach DIN 277.

Für die Wohnnutzung ist es sinnvoll, darüber hinaus Besucherstellplätze einzuplanen.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Parallel zu dem Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der nach einer Bewertung der Bestandsqualitäten von Natur und Landschaft und der den mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriff abschätzt sowie Maßnahmen zur Minimierung bzw. zur Kompensation vorschlägt (siehe Pkt. 3.5). Mit der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes und damit der Belange von Boden-, Naturschutz und Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung und wurde den Anforderungen des Baugesetzbuches, § 1 Abs. 5 und § 1a sowie des Bundesnaturschutzgesetzes, § 8a entsprochen. Die nach § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Eingriffsregelung sind geeignet, die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Die geplante Bebauung versucht zwischen dem Erfordernis des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sowie der Wahrung des Ortscharakters zu vermitteln.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (i.V.m. § 77 BbgNatSchG), indem als Ersatz für voraussichtliche Baumfällungen im Rahmen der Vorhabensrealisierung in den grünordnerischen Maßnahmen Ersatzpflanzungen vorgesehen sind. Bei der Neuanlage einer Streuobstwiese sind 16 Obstbäume neu zu pflanzen.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sollten folgende Regeln Beobachtung finden:

Reduzierung der Versiegelung

Bei der Anordnung von Garagen und Carports ist darauf zu achten, dass in Übereinstimmung mit der Bauordnung Brandenburg möglichst kurze Zufahrten entstehen.

Schutz von Mutterboden

Mutterboden ist nur auf den künftig überbau- und versiegelbaren Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung zwischenzulagern bzw. gesondert anzutransportieren (vgl. § 202 BauGB). Die Lagerung auf künftigen Grünflächen mit zur Erhaltung festgesetzten Vegetationsbeständen ist zu vermeiden.

Schutz des Boden- und Oberflächenwasserhaushaltes

Soweit beim Aushub von Baugruben Grund- und/oder Stauwasser angeschnitten wird, ist dieses dem Bodenwasserhaushalt wieder schadlos zuzuführen. Aufgrund der z.T. hohen Grundwasserstände sollten Kellerbauten jedoch vermieden werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Bodenverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und vor allem im Bereich der künftigen Grünflächen zu vermeiden.

Hinweise zur Verlegung von Versorgungsleitungen

Die Verlegung von Versorgungsleitungen sollte flächenschonend in Stufengräben erfolgen.

Hinweise zur Gestaltung von Außenbeleuchtungen

Aus Artenschutzgründen wird für Außenbeleuchtungen der Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen, die gelbe Strahlung mit Wellenlängen von ca. 580 nm aussenden, empfohlen.

Schonung vorhandener Strukturen, Bäume und Gehölze

Das Plangebiet weist zum Zeitpunkt der Bestandserfassung Baumbestand auf, der sich vor allem auf den Grenzbereich zwischen Straßenraum und künftigem Wohngebiet konzentriert. Bei der konkreten Bau- bzw. Ausführungsplanung ist die Erhaltung bestehender Bäume und Gehölze zu prüfen, da dies zu einer frühzeitigen Eingrünung des Wohngebietes beitragen kann.

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie die Strukturen der festgesetzten Grünflächen sind vor Beeinträchtigungen ihrer ökologischen und Landschaftsbild-Funktion zu bewahren.

Dies umfasst insbesondere auch den Schutz von Gehölzen während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920. Rodungen, Beschneidungen u.ä. von Bäumen, Gehölzen etc. sind -soweit unvermeidbar- lediglich in der Zeit zwischen dem 30.9 und dem 1.3 eines Jahres möglich (§ 34 BbgNatSchG).

4. Umweltverträglichkeit / Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan soll kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung planungsrechtlich gesichert werden.

Im Interesse eines vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einzuhalten. Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen die Grenzwerte tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40/ 45 dB(A). In Anbetracht der erwartungsgemäß geringen Verkehrsströme auf der Dorfstraße kann von einer Einhaltung dieser Obergrenzen ausgegangen werden. In der Umgebung des Baugebietes ist als Verkehrslärm-Emissionsquelle die in einem Abstand von ca. 130 m westlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße 273 zu beachten. Berechnungen der zuständigen Fachbehörde haben ergeben, dass es nachts zu geringfügigen Überschreitungen der o.g. Grenzwerte kommen kann, die jedoch durch vorgelagerte Bebauung ausreichend gemindert wird.

Bei den Planungen war weiterhin die nordöstlich in ca. 300 m Entfernung gelegene ehemalige Hausmülldeponie Paaren zu beachten. Da die Deponie stillgelegt und saniert worden ist, ist der Abstand ausreichend, um im zukünftigen Wohngebiet die Erfordernisse der Boden- und Grundwasserreinheit sicherzustellen.

Moderne Heizungsanlagen entsprechend dem Stand der Technik und die Möglichkeit der Erdgasversorgung sichern umweltverträgliche Immissionsbelastungen der Neubebauung.

5. Bodenordnung

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "An der Dorfstraße" befinden sich in Besitz eines Privateigentümers. Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich; ebenso werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst. Die Grundstücksneuordnung kann durch Teilungen erfolgen.

6. Medientechnische Erschließung

Ausgehend von der Dorfstraße, in der bis auf Abwasser alle erforderlichen Medien anliegen, können die Baugrundstücke jeweils über neu zu verlegende Hausanschlüsse ver- und entsorgungstechnisch angebunden werden. Die Zuständigkeiten für die medientechnische Versorgung des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

Elektroenergieversorgung

Versorgungsträger: e.dis Energie Nord AG
Langenwalder Straße 60
Postfach 1443
15517 Fürstenwalde/Spree

Die Stromversorgung erfolgt über das im Straßenraum verlaufende Netz der e.dis AG.

Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 1,20 m vorsehen.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Auftrag mit folgende Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500,
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf,
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes,
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf,
- Name und Anschrift der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. In diesem sind ggf. auch anteilige Aufwendungen für Baufreiheitsmaßnahmen enthalten.

Erdgasversorgung

Versorgungsträger: Havelländische Stadtwerke GmbH
Mielestraße 2
14542 Werder (Havel)

Eine Gasleitung zur Versorgung der Baugrundstücke liegt parallel zur Wasserleitung auf der westlichen Straßenseite der Dorfstraße an. Sollte Ihr Vorhaben zur Ausführung kommen, weisen Sie bitte das ausführende Unternehmen auf seine Erkundigungspflicht nach UVV 32/VBG 40 hin.

Auf Wunsch des Bauherren kann ein Angebot für die Erschließung mit Erdgas/leitungsgebundenem Flüssiggas/Flüssiggaseinzelversorgung erstellt werden (Telefonnummer 03327 / 786182).

Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser kann die vorhandene Leitung im öffentlichen Straßenraum genutzt werden. Für die Erschließung des Plangebietes ist die Kapazität der bestehenden Trinkwasserversorgung ausreichend

Abwasserbeseitigung

Die Anschlussmöglichkeit an ein Kanalisationsnetz besteht nicht, da die Gemeinde Uetz-Paaren vom Anschlusszwang eines Abwasserzweckverbandes entbunden ist.

Die Abwässer sind entweder in abflusslosen Gruben zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen oder in einem Kleinkläwerk zu behandeln.

Niederschlagswasserbehandlung

Das Brandenburger Wassergesetz (§ 54 Abs. 4 BbgWasserG) legt fest, dass nicht wesentlich verunreinigtes Niederschlagswasser grundsätzlich örtlich zu versickern ist. Dies gilt gleichermaßen für private Grundstücke, wie auch für dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen. Nach einem 1996

erstellten Gutachten über die ingenieurgeologischen und Baugrundverhältnisse für das Plangebiet, ist in dem überbaubaren Bereich mit Grundwasserhochständen von 1,30 m bis 1,50 m zu rechnen. In den oberen humosen Schichten (bis 1,20 m Tiefe) ist mit einer zeitweiligen Wasserführung zu rechnen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle ist demnach nur erschwert und mit Hilfe entsprechender technischer Maßnahmen, wie z.B. Rigolen und/oder gedrosselte Ableitung in die tiefer gelegenen Bereiche des Plangebietes mit anschließender flächenhafter Versickerung.

Telekommunikation

Versorgungsträger: Deutsche Telekom AG
Postfach 229
14526 Stahnsdorf

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen, sowie bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich von Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien vermeiden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze 25 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches bzw. der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien notwendig. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

IV VERFAHREN

- | | |
|------------|--|
| 27.03.2001 | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 „An der Dorfstraße“ |
| 14.05.2001 | Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung |
| 15.10.2002 | Frühzeitige Beteiligung der Bürger entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung |
| 15.10.2002 | Beschluss zur Billigung des Entwurfes und zur Änderung des Geltungsbereiches |
| 15.10.2002 | Beschluss zur Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der TÖB und Nachbargemeinden gem. § 4 BauGB |