

Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

Landkreis Märkisch-Oderland

Bebauungsplan „Wiesenstraße / Gürtelstraße“

Ortsteil Petershagen

**Begründung und Erläuterungen zur
Satzung**

Februar 2003

Planverfasserin:

Gemeinde Petershagen / Eggersdorf

Bauamt

Am Markt 8

15345 Petershagen/Eggersdorf

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsgegenstand	Seite
1.	Anlass und Erforderlichkeit	3
2.	Grundlagen	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Charakteristik des Geltungsbereiches	4
2.3	Umgebung des Geltungsbereiches	4
2.4	Verkehrsanbindung	4
2.5	Kartengrundlage	5
2.6	Rechtsgrundlagen	5
3.	Planungsvorgaben und Planungsziele	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Konzeption Straßenausbau	7
3.4	Ziele des Bebauungsplanes	7
II	Planinhalt	
A	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.	Art der baulichen Nutzung	8
2.	Maß der baulichen Nutzung	9
3.	Bauweise	10
4.	Überbaubare Grundstücksflächen	10
5.	Größe der Baugrundstücke	11
6.	Anzahl der Wohnungen	12
7.	Verkehrsflächen	12
8.	Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung	12
9.	Öffentliche Grünfläche	13
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften	13
10.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
C	Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	14
11.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
12.	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
III	Umsetzung der Planung	
1.	Realisierung / Kommunale Kosten	16
2.	Technische Infrastruktur	16
3.	Hinweis zu Altlast- und Altlastverdachtsflächen	16
4.	Städtebauliche Daten	16
IV	Nachrichtliche Hinweise	17
	Anhang : Pflanzenliste	18

I Planungsgegenstand

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung Petershagen/ Eggersdorf beschloss am 10. Juni 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenstraße / Gürtelstraße“.

Mit dem Aufstellungsbeschluss reagierte die Gemeinde auf verschiedene Vorhaben, die sich nicht nach § 34 BauGB bzw. nicht ohne städtebauliche Spannungen zu erzeugen, in die vorhandene Bebauung einfügen. Dies betrifft Anträge auf Baugenehmigungen sowie Bauvoranfragen zur Bebauung einer zweiten Reihe. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei unbebaute Grundstücke der öffentlichen Hand, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Einen Schwerpunkt im Verfahren stellen die (geplanten) Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Seniorenpflegeheims „Lucie Hein“ an der Wasserstraße (Flurstück 1015) dar. Die Einrichtung besteht aus einem Altbau und einem Neubau, der während des Planverfahrens auf der Grundlage des § 33 (1) BauGB errichtet wurde. Mit drei zulässigen Vollgeschossen und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf dem Grundstück entspricht das Maß der baulichen Nutzung nicht dem der Umgebungsbebauung. Eine Zulässigkeit nach § 34 BauGB war demnach nicht gegeben. Nach der Errichtung des Erweiterungsbaus mit 30 Plätzen liegt inzwischen ein Bauantrag für die Errichtung eines Tagespflegeheimes mit zwölf Plätzen vor. In diesem Zuge ist der Abriss des Altbaus vorgesehen.

Für das Plangebiet besteht aufgrund seiner räumlichen Lage (Ortsrand) und natürlichen Ausstattung (teilweise dichter Gehölzbestand, geschütztes Biotop) besonderer städtebaulicher Ordnungsbedarf. Auf dem Flurstück 1120 befindet sich ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop (Kleingewässer mit Gehölzsaum). Eine Bebauung ist nur aufgrund einer Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG möglich. Die von der Unteren Naturschutzbehörde am 15.10.2002 erteilte naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung enthält diverse Nebenbestimmungen, die das zulässige Maß der Bebauung im Vergleich zum übrigen Plangebiet reduzieren und weitere naturschutzrechtliche Maßnahmen vorgeben.

2. Grundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 4,5 ha. Er wird im Norden durch die Wiesenstraße sowie im Osten, Süden und Westen durch die Gürtelstraße begrenzt. Die in diesem Bereich verlaufenden Teile der Wiesenstraße und der Gürtelstraße sowie die Teile der Dr. Manasse-Straße und der Wasserstraße liegen innerhalb des Plangebietes.

Konkret handelt es sich hierbei um folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Petershagen: Teilfläche von 876 (Gürtelstraße), 993 (Wasserstraße), 994, 995, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014 (Gürtelstraße), 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021/1, 1021/2 (alt; neu: 1552, 1553, 1554), 1022, 1119, 1120, 1121 (Gürtelstraße), 1125, 1126, 1127, 1128, 1131, 1132, 1133 (Gürtelstraße), 1135, 1138, 1139, Teilfläche von 1140 (Wiesenstraße), 1206*, 1207, Teilfläche von 1517 (Gürtelstraße) der Flur 3 der Gemarkung Petershagen.

* Das Flurstück 1206 ist in der Planzeichnung versehentlich mit 1026 bezeichnet (Zahlendreher). Für das dort in den textlichen Festsetzungen 2.4 und 8.1 benannte Flurstück 1026 gilt entsprechendes.

2.2 Charakteristik des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Petershagen und ist durch eine Grundstücksreihe von der offenen Landschaft getrennt (Gemeinde Rüdersdorf). Das Gesamterscheinungsbild zeichnet sich durch eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung aus. Die bauliche Nutzung auf den durchschnittlich 50 bis 60 m tiefen Grundstücken ist vorwiegend durch Wohnen (10 Grundstücke) geprägt. Auf drei Grundstücken findet eine Wochenendnutzung statt; ein Grundstück wird durch das Seniorenpflegeheim genutzt. Weitere vier Grundstücke werden nicht bzw. nur geringfügig genutzt (Anlagen für Abfallentsorgung und Elektrizitätsversorgung).

Die Bebauungsdichte ist sehr heterogen; die GRZ für Hauptgebäude variiert zwischen 0,03 und 0,27. Mit Ausnahme des Seniorenpflegeheimes weisen alle Gebäude eine Ein- bis Einhalbgeschossigkeit auf. Hinsichtlich der Gebäudestandorte ergibt sich ein sehr heterogenes Bild. Ansätze von Baufluchten sind nur in Teilbereichen erkennbar.

Die Dachformen sind vorwiegend durch Satteldächer geprägt. Daneben existieren wenige Krüppel- bzw. Krüppelwalmdächer. Eine homogene Firstrichtung ist nicht vorhanden; jedoch ist Giebelständigkeit vorherrschend.

In einem Teilbereich des Plangebietes (Flurstück 1120) befindet sich ein dichter, waldartiger Gehölzbestand. Auf demselben Grundstück existiert ein Kleingewässer mit Gehölzsaum, das nach § 32 BbgNatSchG geschützt ist. Zwischen den Flurstücken 1120 und 1022 verläuft ein Entwässerungsgraben, der sich auf der südlichen Seite der Gürtelstraße in östlicher Richtung fortsetzt. In den östlichen und westlichen Randbereichen (unbebaute Grundstücke) befinden sich Ruderalflächen.

Mit geringfügigen Ausnahmen werden alle Grund-/Flurstücke zweiseitig - durch Wiesenstraße und Gürtelstraße - oder dreifach - zusätzlich durch Dr.-Manasse-Straße und Wasserstraße erschlossen.

2.3 Umgebung des Geltungsbereiches

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch Wohn- und Wochenendnutzung gekennzeichnet. Auch hier herrscht eine lockere und durchgrünte Bebauung vor. Etwa 200 m nördlich liegt der Theilungssee mit öffentlicher Grünanlage, ca. 50 m südlich eine offene Wiesen- bzw. Waldlandschaft. Kleinere Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in der durchschnittlich 1 km nördlich gelegenen Wilhelm-Pieck-Straße. Die meisten privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen (Supermarkt, Gesamtschule, Ärzte etc.) befinden sich in der ca. 2 km entfernt gelegenen Eggersdorfer Straße.

2.4 Verkehrsanbindung

Die günstigsten Verkehrsanbindungen für den (motorisierten) Individualverkehr erfolgen über die Wilhelm-Pieck-Straße zur Tasdorfer Straße (L 30) in Richtung Fredersdorf-Vogelsdorf und B 1/5 sowie über Gravenhainstraße bzw. Triftstraße zur Eggersdorfer Straße (K6422) in Richtung Eggersdorf / Strausberg.

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch S-Bahn (S5 Berlin-Spandau - Strausberg - Strausberg-Nord), Regionalbahn (Berlin-Lichtenberg – Strausberg – Kostrzyn) und den *City-Bus Petershagen-Eggersdorf*. Zum S-Bahnhof Petershagen-Nord beträgt die Entfernung ca. 2 km. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 1 km Entfernung an der Wilhelm-Pieck-Straße (Müllerstraße) mit Verbindungen (montags bis freitags) zu den S-Bahnhöfen Petershagen-Nord und Fredersdorf sowie zum S- und Regionalbahnhof Strausberg. Die Bedienung erfolgt durch den *City-Bus* der Strausberger Verkehrsgesellschaft, einer Ringbuslinie mit je drei Ringfahrten im Einstundentakt am Morgen und Nachmittag. Sie dient in erster Linie den Bedürfnissen der Berufspendler. Ergänzend ist der Einsatz eines Rufbusses geplant, der zeitlich und örtlich flexibel auf die Bedürfnisse der Fahrgäste außerhalb der Hauptverkehrszeiten reagiert. Der Rufbus soll im gesamten Gemeindegebiet verkehren - auch am Wochenende und am Abend.

2.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein vermessener Lageplan des Vermessungsbüros Müller, Königs-Wusterhausen, Stand Dezember 1999.

2.6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), berichtigt BGBl. 1998 I S. 137);

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 126, ber. S. 404), geändert durch das Gesetz zur Änderung der BbgBO und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124);

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg

vom 15.10.1993, Art. 1 der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg (GO), §§ 5 und 122;

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (BNatSchG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 BauROG vom 18.8.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110);

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.92 (GVBl. I., S. 208), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.97 (GVBl. I S. 124);

Satzung zum Schutz des Baumbestandes Petershagen/Eggersdorf vom 10.8.2000.

3. Planungsvorgaben und Planungsziele

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung am 23.02.2000 mitgeteilt. Darin stellt sie fest, dass die angezeigte Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. „Zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes ist der vorhandene Baumbestand bei der angestrebten Verdichtung weitgehend zu schonen“.

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mitgeteilt:

- Einordnung der Gemeinde Petershagen/Eggersdorf als Selbstversorgerort;
- Darstellung des gesamten Plangebietes als Siedlungsbereich im LEPeV (Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum, März 1998);
- Aktivierung der vorhandenen innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung; Vorrang der Innenentwicklung vor einer Freirauminanspruchnahme (ders.).

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die sich aus dem Regionalplan der Region Oderland-Spree ergeben, stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen. Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf ist als „weiterer Siedlungsschwerpunkt (Typ 2- Gemeinde im eV)“ ausgewiesen. Das Plangebiet ist als zu sichernde allgemeine Siedlungsfläche dargestellt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft weist in ihrer Stellungnahme vom 25.1.2000 zum Neubau des Seniorenpflegeheimes auf folgende Erfordernisse der Raumordnung hin:

- Bedarfsgerechte Schaffung und Verfügungstellung von Einrichtungen der Seniorenbetätigung, -betreuung und -pflege sowie ambulanter Pflegedienste für ältere Bürger in allen Teilen des Gesamttraumes in zumutbarer Entfernung und in sinnvoller Kombination mit zentralörtlichen Einrichtungen;
- Bedarfsgerechte Schaffung und Verfügungstellung von Einrichtungen der Seniorenbetätigung, -betreuung und -pflege sowie ambulanter Pflegedienste für ältere Bürger in allen Teilen des Gesamttraumes in zumutbarer Entfernung und in sinnvoller Kombination mit zentralörtlichen Einrichtungen;
- Hinwirkung auf ein ausreichendes Angebot an geriatrischen Betreuungs- und Behandlungseinrichtungen sowie an altersgerechten Wohnungen;
- Beschränkung von neuen Seniorenwohn- und pflegeheimen auf zentrale Orte, Selbstversorgerorte sowie Kur- und Erholungsorte;
- wohnort- und zentrumsnahe Sicherung von Senioren- und Pflegeheimen für ältere Bürger nach dem System der zentralörtlichen Gliederung im ausreichenden Umfang.

Die Regionale Planungsgemeinschaft stellt fest, dass der Plan an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist. Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung wird in den im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen vom 15.12.2000 bzw. 30.11.2000 bestätigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Petershagen/Eggersdorf besitzt seit dem 02.06.1997 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer Begrenzung der baulichen Nutzung dar. Die überbaubare Fläche im Plangebiet soll 20 % des gesamten Plangebietes nicht überschreiten. Damit soll in den Ortsrandbereichen der Übergang in die freie Landschaft gesichert werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist außerdem eine Grünfläche dargestellt, die den in den Theilungssee entwässernden Graben umfasst.

3.3 Konzeption Straßenausbau

Die Straßenausbaukonzeption der Gemeinde Petershagen / Eggersdorf liegt in einer überarbeiteten Fassung vor (Stand Oktober 2001).

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen - Wiesenstraße und Gürtelstraße - gehören zum Geltungsbereich. Weiterhin umfasst der Geltungsbereich Teilabschnitte der Dr. Manasse-Straße und der Wasserstraße.

Der gesamte Geltungsbereich ist in der Straßenausbaukonzeption als Tempo 30-Zone dargestellt. Alle Straßen des Plangebietes sind als Anliegerstraßen/ -wege mit einer maximalen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h klassifiziert.

3.4 Ziele des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan enthält folgende Planungsziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches;
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur baulichen Verdichtung des Plangebiets unter Beachtung der für den Schutz von Natur und Landschaft wichtigen Biotopflächen (Wasserflächen, Grabensysteme);
- Integration eines Grünordnungsplanes mit Darstellung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes.

II Planinhalt

In diesem Teil erfolgen Begründung und Erläuterung der geplanten Festsetzungen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

- 1.1 Die Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches sind mit Ausnahme des Flurstückes 1015 *Reines Wohngebiet* gemäß § 3 BauNVO.
- 1.2 Die das Flurstück 1015 umfassende Fläche ist *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO. Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.
- 1.3 Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 12, Abs. 2 BauNVO).

Das Plangebiet wird im wesentlichen als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Charakter des Gebietes (Ortsrandlage, überwiegende Wohnnutzung) entsprochen. Eine Ausnahme stellt das Flurstück 1015 dar, auf dem sich ein Seniorenpflegeheim befindet. Da sich dieses bereits seit ca. 40 Jahren auf dem Flurstück befindet, kann in diesem Fall nicht von einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO ausgegangen werden. Anlagen für soziale Zwecke sind hier nur ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3, Nr. 2 BauNVO). Hingegen sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes soll die Nutzung durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie einerseits nicht mit der vorhandenen Nutzung korrelieren, andererseits - bei Aufgabe dieser Nutzung - zu erheblichen Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen führen würden.

Das Plangebiet dient fast ausschließlich der Wohnnutzung. Eine über den zulässigen Bedarf hinausgehende Ausweisung von Stellplätzen und Garagen würde zu zusätzlichen Immissionsbelastungen und Bodenversiegelungen führen. Bei dem Seniorenpflegeheim handelt es sich ebenfalls um eine Form der Wohnnutzung, die aufgrund ihres institutionellen Charakters besondere Anforderungen an Stellplätze stellt (Besucher, Lieferung, Personal). Entsprechend der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach § 52 VVBbgBO benötigen Altenwohnheime einen Stellplatz je zehn Betten. Durch den Neubau des Tagespflegegeheimes entsteht zusätzlicher Stellplatzbedarf. Entsprechend dieser Prämissen werden Flächen für insgesamt zwölf Stellplätze außerhalb des Grundstückes ausgewiesen. Davon können acht Stellplätze in der Wiesenstraße und vier Stellplätze in der Gürtelstraße entstehen (vgl. Festsetzung Nr. 7.2).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahlen (siehe Einschriebe in der Planzeichnung)

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO im 'Reinen Wohngebiet' (WR) bis zu 30 % und im 'Allgemeinen Wohngebiet' bis zu 42 % überschritten werden.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse (s. Einschriebe in der Planzeichnung)

Bei drei zulässigen Vollgeschossen ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss mit Mansarddach auszubilden.

2.4 Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss dürfen eine **maximale Höhe** von 9,5 m nicht überschreiten. Gebäude mit drei zulässigen Vollgeschossen dürfen eine maximale Höhe von 11,50 m nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird in Metern über Normal Null (m ü. NN) in Abhängigkeit von der Geländehöhe für drei Teilbereiche festgelegt. Sie ist im Teilbereich 1 (Flurstücke 1206*, 1139, 1132, 1131, 1128, 1126, 1120, 1022, 1021/1, 1552, 1554, 1019, 1018, 1017, 1016) 51 m ü. NN, im Teilbereich 2 (Flurstücke 994, 1015) 52 m ü. NN und in Teilbereich 3 (Flurstück 995) 53 m ü. NN.

Mit der Festsetzung maximaler Grundflächenzahlen, Geschosszahlen und Gebäudehöhen wird eine ortsübliche Gestaltung des Maßes der Bebauung erreicht. Generell beträgt die maximale GRZ 0,2, die maximale Geschossigkeit ein Vollgeschoss und die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 9,5 m. Ausnahmen besteht für die Bebauung des Flurstückes 1015.

Auf dem Flurstück 1015 befindet sich das Seniorenpflegeheim. Dort sind eine maximale GRZ von 0,32, maximal drei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 11,5 m zulässig. Diese Maße ermöglichen eine Bebauung, die aufgrund der besonderen Art der Nutzung (Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke) größer ist als die Umgebungsbebauung. Die festgesetzte Gebäudehöhe (11,5 m) nimmt die Höhe des bestehenden Gebäudes (Altbau) auf; der Erweiterungsbau weist eine Höhe von 10 m auf. Um eine positive optische, sich an der Umgebungsbebauung orientierende Wirkung zu erzielen, ist die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen an die Errichtung eines Mansarddaches geknüpft.

Auf dem Flurstück 1120 ist das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem übrigen Baugebiet eingeschränkt. Dort befinden sich teilweise dichter Baumbestand und ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop (Kleingewässer mit Gehölzsaum). Eine Bebauung ist nur aufgrund einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG möglich. Zwar beträgt auch hier die GRZ 0,2, doch ist die aufgrund der 1.250 m² großen SPE-Fläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) reduzierte anrechenbare Grundfläche (1.050 m² statt 2.300 m²) zu berücksichtigen. Eine geringere GRZ würde eine Bebauung des Flurstückes verhindern. In diesem Zusammenhang ist auch die reduzierte überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung des gemeinsamen Baufeldes auf den Flurstücken 1120 und 1126 zu beachten (vgl. Begründung zur Festsetzung 4.1).

* Das Flurstück 1206 ist in der Planzeichnung versehentlich mit 1026 bezeichnet (Zahlendreher). Für das dort in den textlichen Festsetzungen 2.4 und 8.1 benannte Flurstück 1026 gilt entsprechendes.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist im 'reinen Wohngebiet' bis zu 30 % möglich, sofern es sich nicht um Hauptgebäude handelt. Mit dieser reduzierten Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Stellplätze etc. (bis zu 30 %) soll eine geringere Versiegelung und damit eine geringere Siedlungsdichte am Ortsrand erreicht werden. Im 'allgemeinen Wohngebiet' (Flurstück 1015 / Seniorenpflegeheim) ist eine Überschreitungsmöglichkeit von 42 % festgesetzt. Gegenüber dem Entwurf bedeutet dies mehr als eine Verdoppelung (dort maximal 20 %). Diese Erhöhung resultiert aus dem geplanten Neubau des Tagespflegeheimes und den für Terrasse und Anlieferungsflächen zusätzlich benötigten Flächen. Um die Versiegelung dieser Flächen zu begrenzen, sind Terrassen in versiegelungsfreier Bauweise (Aufständerrung) und Anlieferungsfläche in teilversiegelter Bauweise zu errichten (vgl. Festsetzung 11.1).

Aufgrund des im Geltungsbereich von Ost nach West vorhandenen Gefälles von ca. 2,8 Metern sind drei Höhenbezugspunkte für unterschiedliche Teilgebiete festgesetzt.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. mit § 22 BauNVO).

3.1 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Die maximale Gebäudekantenlänge auf den Flurstücken 1120 und 1126 beträgt 20 m.

Festsetzung 3.1 dient dazu, den ortstypischen, aufgelockerten Siedlungscharakter des Plangebietes zu erhalten. Komplexere und ortsuntypische Bauweisen werden ausgeschlossen.

Das auf den Flurstücken 1120 und 1126 aufgrund der Nebenbestimmungen zur naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung festgesetzte gemeinsame Baufeld hat eine Länge von 27 m. Die Breite des Baufeldes lässt die Bebauung mit einem Doppelhaus oder zwei Einzelhäusern (pro Gebäude 10,5 m Breite) zu. Um eine massive Bebauung mit langen Gebäudefronten auszuschließen, wird die Gebäudekantenlänge auf 20 m begrenzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)

4.1 **Baugrenzen** (s. Einzeichnungen in der Planzeichnung)

Soweit in der Planzeichnung nicht anders angegeben, betragen die seitlichen Baufeldabstände zur Flurstücksgrenze 3 m, die Baufeldtiefe 12 m.

4.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze sowie für Nebenanlagen über 1,0 m Höhe im Sinne des § 14 BauNVO gelten generell Mindestabstände von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie. Auf dem Flurstück 1120 sind Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (ausschließlich Gebäude) ausschließlich innerhalb des nördlichen Baufeldes bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen östlich des südlichen Baufeldes zulässig.

4.3 Zu dem Entwässerungsgraben zwischen den Flurstücken 1022 und 1120 ist generell ein Bebauungsabstand von beidseitig 5 m einzuhalten. Eine Ausnahme bildet die für

Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO festgesetzte Fläche im südöstlichen Bereich des Flurstückes 1120. Hier ist ein Grenzabstand von einem halben Meter zum Entwässerungsgraben sowie zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die Hauptnutzungen durch Baugrenzen bestimmt. Zum Schutz des Baumbestandes sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch abgeschlossene Baufelder festgesetzt. In Abhängigkeit von Baumbestand, Biotopschutz, Entwässerungsgraben und Grundstückszuschnitt ergeben sich Abweichungen von den allgemein festgesetzten Seitenabständen (3 m) und Baufeldtiefen (12 m). Abweichungen ergeben sich auf dem Flurstück 1015 im Hinblick auf die besondere Nutzung und Neuplanung (Seniorenpflegeheim).

Das besondere Schutzerfordernis auf dem Flurstück 1120 induziert ebenfalls eine Ausnahmesituation mit starker Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im nördlichen Bereich (Wiesenstraße) ist von der östlichen Flurstücksgrenze eine 20 m breite SPE-Fläche festgesetzt, von der wiederum ein Bebauungsabstand von 12 m einzuhalten sind. Ein flurstücksübergreifendes Baufeld ermöglicht eine sinnvolle Bebauung ermöglicht (vgl. Begründung zur Festsetzung 3.2). Auch im südlichen Teil des Flurstückes (Gürtelstraße) trägt die Begrenzung des Baufeldes (10 m x 10 m) mit einem Abstand von 13 m zur SPE-Fläche (12 m breit) den Erfordernissen des Naturschutzes Rechnung.

Zu den Straßenbegrenzungslinien wird generell eine Bauflucht von 5 m eingehalten. Auf dem Flurstück 1015 (Seniorenpflegeheim) wird der Bebauungsabstand zur Wiesenstraße und Wasserstraße aus baulich-architektonischen Gründen auf 4 m verringert. In Teilbereichen der Gürtelstraße entsteht eine versetzte Bauflucht mit einem Mindestabstand von 5 m, da diese dort nicht im rechten Winkel zu den Flurstücksgrenzen verläuft. Auf dem Flurstück 1131 ist die südliche Baugrenze aus Gründen des Gehölzschutzes um fünf Meter zurückversetzt, so dass der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie 10 m beträgt.

Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie der Festsetzung 4.2 nicht widersprechen. Mit dem Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie sollen ortstypische Vorgärten erhalten und die aufgelockerte Bebauung gefördert werden. Die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 1120 dienen dem Natur- und Landschaftsschutz. Dort sind lediglich Stellplätze und solche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig, bei denen es sich nicht um Gebäude handelt. Außerdem dürfen diese Einrichtungen im nördlichen Bereich (Wiesenstraße) nur innerhalb des Baufeldes bzw. im südlichen Bereich auf der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.

Der generell auf 5 m festgesetzte Grenzabstand zum Entwässerungsgraben, der gleichzeitig die Grenze zwischen den Flurstücken 1120 und 1022 bildet, darf im südöstlichen Bereich des Flurstückes 1120 auf einen halben Meter reduziert werden, da die Errichtung von Nebenanlagen etc. an dieser Stelle die geringsten negativen Wirkungen auf Natur und Landschaft erzielt. Hinzu kommt, dass diese Fläche bereits teilweise durch ebensolche Anlagen belegt ist.

5. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Baugrundstücke müssen eine Mindestdiefe von 25 m haben. Davon ausgenommen sind mehrfach erschlossene Grundstücke (Eckgrundstücke) sowie das Flurstück 1554.

Mit der Mindesttiefe von 25 m soll eine ungewollte bauliche Verdichtung auf den Grundstücken verhindert werden. Dies betrifft Flurstücke, die bereits außerhalb der Baufelder bebaut sind (z.B. 1017, 1016). Ohne die genannte Einschränkung wäre dort - bei Erhalt des bestehenden Gebäudes - unter Umständen eine dreireihige Bebauung möglich. Mehrfach erschlossene Grundstücke (Eckgrundstücke, Flurstücke mit einem Baufeld) sind von dem Problem unberührt. Eine Einschränkung der Grundstückstiefe ist daher nicht notwendig. Das Flurstück 1554 ist lediglich 20 m tief. Demzufolge kann die Festsetzung hier nicht zur Anwendung kommen.

6. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf den Flurstücken 1120 und 1126 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Die Begrenzung der Wohneinheiten auf den Flurstücken 1120 und 1126 soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem 27 breiten Baufeld verhindern. Diese Festsetzung ergänzt die Festsetzung 3.2 (maximale Gebäudekantenlänge) und ist Bestandteil der Maßgaben der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Die Befestigung der Wege und Zufahrten sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.
- 7.2 Im Seitenstreifen von Wiesenstraße und Gürtelstraße, in Höhe des Flurstückes 1015, werden Flächen für acht Stellplätze in der Wiesenstraße und vier Stellplätze in der Gürtelstraße festgesetzt.

Die Erschließung soll umweltschonend und mit Rücksicht auf den Baumbestand erfolgen. Eine Neuanlage von Straßen bzw. öffentlichen Fahrwegen ist nicht notwendig. Der östliche Teil der Wasserstraße wird in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt (s. Pkt. 8).

Um den Stellplatzbedarf des Seniorenpflegeheimes und des Tagespflegeheimes zu decken (s. Pkt. 1), werden im Seitenstreifen der Wiesenstraße acht Stellplätze und im Seitenstreifen der Gürtelstraße vier Stellplätze ausgewiesen. Die notwendige Ausweisung der Stellplätze erfolgt außerhalb des Grundstückes, um eine zusätzliche Versiegelung und Reduzierung der Grün- und Erholungsflächen auf dem Grundstück zu verhindern (vgl. Begründung zur Festsetzung 1.3).

8. Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- 8.1 Der nordwestliche Teilbereich des Flurstückes 1206* wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

* Das Flurstück 1206 ist in der Planzeichnung versehentlich mit 1026 bezeichnet (Zahlendreher). Für das dort in den textlichen Festsetzungen 2.4 und 8.1 benannte Flurstück 1026 gilt entsprechendes.

- 8.2 Der nordöstliche Teilbereich des Flurstückes 995 wird als Entsorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung festgesetzt.

Im nordöstlichen Bereich des gemeindeeigenen Flurstückes 1026 befindet sich gegenwärtig ein „Trafohäuschen“ zur lokalen Elektrizitätsversorgung. Ansonsten ist das Grundstück ungenutzt. Um eine bauliche Nutzung (Wohnen) und einen sinnvollen Grundstückszuschnitt des Flurstückes zu ermöglichen, ist eine Verlegung des Trafohäuschens in den nordwestlichen Bereich des Flurstückes geplant.

Auf dem ebenfalls gemeindeeigenen und ungenutzten Flurstück 995 befinden sich mehrere Sammelcontainer zur Abfallentsorgung. Der Standort im nordöstlichen Bereich des Flurstückes soll grundsätzlich beibehalten bzw. in einem angemessenen Abstand zur geplanten baulichen Nutzung des Grundstückes angelegt werden. Eine Eingrünung der Entsorgungsanlage ist vorgesehen.

9. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

In östlicher Angrenzung zur Wasserstraße und parallel zu dieser wird eine öffentliche Grünfläche von 14 m Breite festgesetzt.

Die geplante öffentliche Grünfläche befindet sich gegenüber des Seniorenpflegeheimes an der Wasserstraße. Sie soll Heimbewohnerinnen und -bewohnern sowie Besucherinnen und Besuchern als Aufenthalts- und Erholungsfläche dienen. Gleichzeitig erfüllt sie in Verbindung mit dem Theilungssee und den nahegelegenen offenen Landschaftsbereichen (Wald, Wiesen) eine Naherholungsfunktion. Abgesehen von den funktionellen Bezügen wird es als sinnvoll angesehen, die in diesem Bereich 14 m breite Straße im o.g. Sinne teilweise umzunutzen und damit gleichzeitig zur Durchgrünung des Ortsbildes beizutragen. Die öffentliche Grünfläche soll durch Umnutzung eines 7 m breiten Streifens der Straßenfläche und Hinzufügung eines 7 m breiten Streifens des angrenzenden (derzeit ungenutzten) Flurstückes 994 erfolgen, so dass insgesamt eine ca. 870 m² große Grünfläche entsteht (vgl. auch III / 1).

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften*

** Hinweis: Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften verstößt. Diese Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 DM geahndet werden (§ 87 Abs. 1 Pkt. 2 BbgBOÄG).*

10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 BbgBO)

10.1 Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind mit Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern mit einer Neigung von 30 bis 50 Grad oder - bei dreigeschossigen Gebäuden - mit Mansarddächern mit einer Neigung von bis zu 70 Grad / 20 Grad zu errichten.

10.2 Blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.

- 10.3 Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Sie sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Sockel sind nicht zulässig.
- 10.4 Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung, flach an Gebäudewänden oder Einfriedungen anzubringen. Sie dürfen eine Fläche von 0,5 m² nicht überschreiten. Die Verwendung greller Leuchtfarben, blendender, blinkender oder beweglicher Lichter sowie Fahnen und Masten zu Werbezwecken ist nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Dachformen und dem Neigungsbereich wird die Einfügung in das Ortsbild gewährleistet. Diese entsprechen zugleich den Dachformen der bestehenden Wohnhäuser im Geltungsbereich.

Blickdichte, bauliche Einfriedungen, beeinträchtigen das Ortsbild erheblich und sind deshalb unzulässig. Entsprechend der Ortsrandlage und dem durchgrüntem Ortsbild sind Einfriedungen von Hecken bzw. Pflanzen zu gestalten. Auch die Errichtung von Sockeln ist aufgrund von Naturschutzbelangen nicht zulässig.

Anlagen zu Werbezwecken sind zurückhaltend zu gestalten, um das Orts- und Landschaftsbild vor Verunstaltungen zu schützen. Dies betrifft Größe und Gestaltung der Werbeanlagen. Werbeanlagen dienen zur Information der Öffentlichkeit über Dienstleistungsangebote. Sie dürfen daher weder Gebäude noch Umgebung dominieren. Hierbei ist insbesondere auf den „reinen“ Wohngebietscharakter und die Ortsrandlage hinzuweisen.

C Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 11.1 Auf den Grundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Wege flächensparend und in offenen, durchlässigen Bauweisen herzustellen. Auf dem Flurstück 1015 sind Terrassen in versiegelungsfreier Bauweise (Aufständigung) und Anlieferungsflächen in teilversiegelter Bauweise zu errichten.
- 11.2 Werden durch bauliche Anlagen Bodenflächen zusätzlich versiegelt (Rückbauflächen sind abzugsfähig), ist je vollendeter, vollversiegelter Baufläche von 35 m² ausgleichend ein Baum nach Pflanzenliste zu pflanzen. Diese Ausgleichspflanzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung. Das Flurstück 1120 ist von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 11.3 Der Straßenseitenraum wird als Vegetationsfläche erhalten und entwickelt. Die vorhandenen Gehölze sind in die Gestaltung einzubeziehen. In der Wiesenstraße erfolgen beidseitig und straßenbegleitend Neupflanzungen von Bäumen.
- 11.4 Straßenränder sind ohne Hochborde einzufassen. Lichtschächte, Einläufe und sonstige bauliche Vertiefungen, in denen Kleintiere (Amphibien) gefangen werden können, sind geeignet abzudecken.

12. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. Verb. mit BauSchS Petershagen/Eggersdorf)

Im WA-Gebiet sind fensterlose Gebäudefassadenflächen oder Teilflächen mit mindestens 12 m² durch Fassadenbegrünung einzudecken.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung des Plangebietes zieht Eingriffe in die Schutzgüter nach sich, die zu vermeiden oder auszugleichen sind. Durch die zulässigen Maße baulicher Nutzung ist eine über den § 34 BauGB hinaus zulässige Bebauung möglich. Mit einer Begrenzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 (Nebenanlagen maximal + 30 %) im Reinen Wohngebiet wird den Erfordernissen des Boden- und Biotopschutzes entsprochen. Um die Bodenversiegelung zu mindern, werden Oberflächenbefestigungen in teilversiegelter Ausführung festgesetzt.

Ergänzend sollen Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken die noch verbleibenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen ausgleichen. Bei Ausschöpfung der Baupotenziale, ergeben sich Pflanzverpflichtungen von insgesamt 46 Bäumen. Die Bäume sind nach einer vorgegebenen Artenliste zu pflanzen.

Um die vorhandenen Gehölzstrukturen mit einem Baumbestand von ca. 430 Stück (Stammumfang > 30 cm) zu erhalten, werden Schutzmaßnahmen festgesetzt: Bauflächen passen sich dem Baumbestand an, so dass etwa 90 Prozent der Bäume erhalten werden können. Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung und die oben genannten Ausgleichspflanzungen für Bodenversiegelung führen zu Pflanzbindungen von ca. 110 Bäumen im Gesamtgebiet.

Die Erweiterung der Bauflächen erfolgt vor allem zu Lasten vorhandener Gartenflächen, so dass höherwertige Siedlungsbiotope geschützt werden können. Aufgrund der nach Pflanzenliste zugelassenen Ostbäume sollen die Gartenstrukturen wieder gefördert werden.

Das knapp 2.400 m² große Flurstück 1120 im zentralen Geltungsbereich weist dichte Gehölzbestände auf, in die ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Kleingewässer eingebettet ist. Durch seine übergreifenden Funktionen im Naturhaushalt und im Biotopverbund werden Grundstücksteile als „Fläche für den Schutz, die Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen (1.250 m²). Mit Rücksicht auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen – im Vergleich zum übrigen Plangebiet – reduzierte Bebauungsmöglichkeiten. Die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 BbgNatSchG erteilte die Untere Naturschutzbehörde am 15. Oktober 2002.

Die Maßnahmen des Biotopschutzes tragen dazu bei, die Lebensräume und Ausbreitungswege wild lebender Tierarten zu erhalten. Deshalb sollen Einfriedungen als Hecken oder sockelfreie Zäune errichtet werden. Um zu verhindern, dass Kleintiere in Schächte hineinfallen, ist festgesetzt, fallenähnliche bauliche Vertiefungen (Schächte für Belichtung oder Medienerschließung, Wassereinfläufe u.ä.) abzudecken. Abdeckgitter / Straßeneinfläufe sollten mit einem Stegabstand von maximal 16 mm, einer Leiteinrichtung oder Ausstiegshilfen versehen werden.

Umsetzung der Planung

1. Realisierung / Kommunale Kosten

Die Realisierung des Bebauungsplanes kann ohne Umlegungsverfahren nach §§ 45 bis 79 BauGB durchgeführt werden. Die Neuanlage einer Erschließungsstraße ist aufgrund der bestehenden günstigen Erschließungssituation nicht erforderlich.

Um die geplante öffentliche Grünfläche östlich der Wasserstraße zu realisieren, ist ein Flächentausch zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des Flurstückes 994 notwendig. Für die Anlage der 14 m breiten Grünfläche ist die Verwendung eines 7 m breiten Streifens der Wasserstraße (Teilstück des Flurstückes 1014 / Gemeindeeigentum) sowie eines 7 m breiten Streifens des angrenzenden Flurstückes 994 notwendig. Das Flurstück 994 befindet sich im privaten Eigentum. Als Austauschfläche ist der östlich an das Flurstück 994 angrenzende gemeindeeigene Flurstreifen (Teilbereich des Flurstückes 1014) vorgesehen. Dieses Vorhaben ist vertraglich abzusichern.

2. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das zentrale Trinkwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt derzeit über Haus- und Sammelgruben. Eine zentrale Abwasserentsorgung ist im Jahr 2003 geplant. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Versorgung mit den Energieträgern Strom und Erdgas gesichert.

Die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen soll umweltschonend erfolgen. Bis der Anschluss an das zentrale Abwassernetz erfolgen kann, sind Übergangslösungen bei der Beantragung von Bauvorhaben anzugeben. Als ausreichend können Sammelbehälter von 6 m³ pro Wohneinheit angesehen werden.

Eine ausreichende Erschließung ist spätestens bei Einreichung des Bauantrags, des „städtebaulichen Vorbescheides“ i.S.d. § 77 BbgBO bzw. der Bauanzeige nachzuweisen.

3. Hinweis zu Altlast- und Altlastverdachtsflächen

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland (UAWB) konstatiert, dass nach den derzeit vorliegenden Unterlagen (Stand 8.12.00) keine Altlast- und Altlastverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt sind. Sofern im Zuge geplanter Maßnahmen Kontaminationen und (oder) organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist die UAWB umgehend darüber in Kenntnis zu setzen.

4. Städtebauliche Daten

Mit Stand Februar 2003 werden 10 Grundstücke (mit ca. 14 Wohneinheiten¹) zu Dauerwohnzwecken, drei Grundstücke überwiegend zu Freizeit Zwecken (Wochendnutzung) sowie vier

¹ Der Gemeinde stehen keine Angaben über die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet zur Verfügung. Die WE-Anzahl wurde anhand des Wohngebäudebestandes und der mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen geschätzt. Die Angaben berücksichtigen nicht das Seniorenpflegeheim.

Grundstücke nur geringfügig bzw. nicht genutzt. Ein Grundstück wird von einer sozialen Einrichtung genutzt. Durch die Planung können zusätzlich ca. 30 Wohneinheiten entstehen insgesamt ca. 54). Die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner kann sich von derzeit 24² um 76 auf 100 erhöhen.

IV Nachrichtliche Hinweise

1. Soweit keine Bemaßung vorgenommen wird,
 - liegen die seitlichen Baugrenzen 3 m von der Flurstücksgrenze entfernt;
 - beträgt die Baufeldtiefe 12 m.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§ 15 BbgDSchG). Die Termine der Erdarbeiten sind sowohl der Unteren Denkmalbehörde als auch dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder), 2 Wochen vorher mitzuteilen.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten ist eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich. Der Antrag zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung ist beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst drei Monate vor Beginn der Baumaßnahme zu stellen. Im Bereich des Flurstückes 1015 ist keine Kampfmittelbelastung bekannt.
4. Der Geltungsbereich befindet sich nach Angaben des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe innerhalb einer erkundeten Grundwasserlagerstätte.

² Mit Hauptwohnsitz gemeldete Personen.

V Anhang

Pflanzenliste

Pflanzbindungen mit den aufgeführten Arten und in den Qualitätsstufen:
Hochstämme mit 3 x verpflanzter Baumschulware Mindeststammumfang 12/14 cm;
(Obstbäume Hoch- oder Dreiviertelstämme mit Mindeststammumfang 10/12 cm).

Großbäume (Bäume 1. Ordnung)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Gemeine Ross-Kastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fagus atropunicea	Blut-Buche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mittelgroße und Kleinbäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Obstbäume

(heimische Lokalsorten; Baumschulsorten mit nachgewiesener Vitalität und Lebenserwartung)

Äpfel	(Sämlingsunterlage: Malus x domestica)
Birnen	(Sämlingsunterlage: Pyrus communis)
Kirschen	(Sämlingsunterlage: Prunus avium)
Pflaumen	(Prunus domestica, Pr. cerasifera)
Walnuss	(Juglans regia)