

STADT BIESENTHAL
BEBAUUNGSPLAN
WOHNGEBIET KIRSCHALLEE
BEGRÜNDUNG

Fassung nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
- Genehmigungsfassung -

Ökologie & Planung

Birkbuschstraße 62
12167 Berlin
Tel.: 030 / 302 90 70
Fax: 030 / 306 14 588

in Zusammenarbeit mit:

Niemann + Weineck

Stubenrauchstraße 72
12161 Berlin
Tel.: 030 / 3061 21 98
Fax: 030 / 3061 21 99

Mai 2003

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	1
1.1	Lage des Plangebietes	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Rechtsgrundlagen / Verfahren	2
1.4	Raumordnung und Landesplanung	4
1.5	Inhalt des Flächennutzungsplanes	4
1.6	Angaben zum Bestand, derzeitige Situation im Plangebiet / zur technischen Infrastruktur	5
1.7	Anlaß, Ziel und Zweck der Planung	7
II.	Planinhalt / Konzept	7
2.1	Nutzungskonzept	7
2.2	Städtebauliches Konzept / Gestaltungskonzept	7
2.3	Freiraumkonzept	8
2.4	Ökologische Belange, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe gemäß § 1a BauGB	9
2.5	Umweltschutz, Immissionsschutz	10
2.6	Verkehrstechnische Erschließung	11
2.7	Technische Erschließung	12
III.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl – GRZ Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen Geschossflächenzahl - GFZ	14
3.3	Bauweise	16
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
3.5	Stellplätze und Garagen	18
3.6	Straßenverkehrsflächen	18
3.7	Grünflächen / Spielflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	19
3.8	Grünordnerische Textfestsetzungen	20
3.9	Festsetzungen zur Gestaltung	28
3.10	Sonstige Festsetzungen	28
3.11	Hinweise	29
IV.	Auswirkungen der Planung	30
4.1	Auswirkungen auf die Umwelt	30
4.2	Auswirkungen auf den Haushalt	32
4.3	Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse	32
4.4	Sonstige Hinweise	32
	Anhang	33
	Städtebauliche Werte / Flächenberechnung	

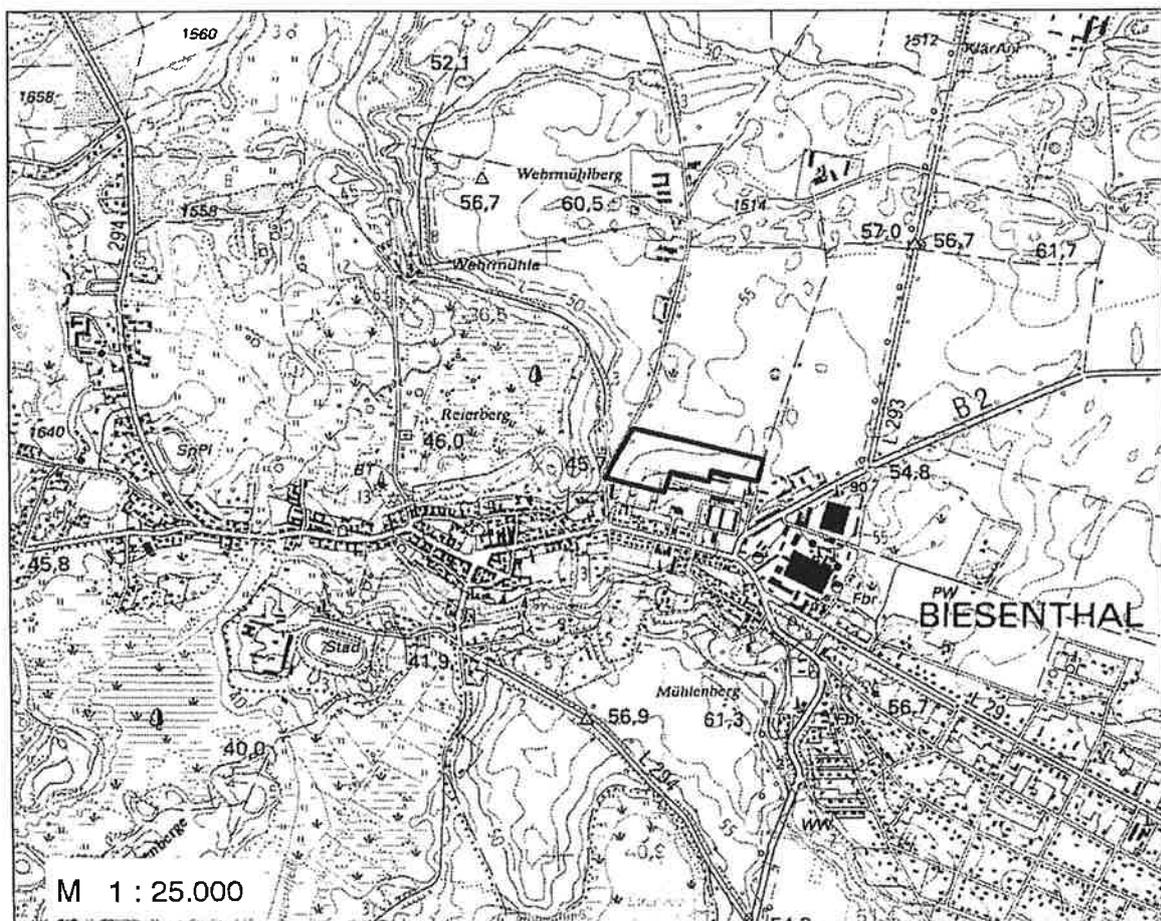
I. Planungsgegenstand

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Stadtkerns (Sanierungsgebietes) der Stadt Biesenthal, zwischen der Kirschallee und dem Grünen Weg. Die Entfernung von der westlichen Grenze des Plangebietes (Kirschallee) zum Stadtzentrum (Marktplatz) beträgt ca. 600 m.

Die Zuwegung erfolgt im Osten über den Grünen Weg und im Westen über die Kirschallee.

Übersichtsplan



Lage des Plangebietes

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Biesenthal, Flur 5:

- Teil aus Flurstück 124/1
(Brachland nördlich der Wohngebietsstraße „Grüner Weg“)
- Teil aus Flurstück 124/5
(Garten-/Acker-/Brachland - ohne das Grundstück des Wohnblocks)

mit einer Gesamtfläche von 56.025 m².

Er grenzt

im Norden: an das Flurstück 278 (Wiesen bzw. Ackerland)

im Osten: an den Grünen Weg - Flurstück 266

im Süden: an das Flurstück 124/1 (teils mit Garagen bebaut) sowie an das Flurstück 124/4 (mit Geschosswohnungsbau) und das Flurstück 123 (Schützenstraße)

im Westen: an die Kirschallee - Flurstück 239

Alle o. g. Flurstück liegen ebenso in der Flur 5 der Gemarkung Biesenthal.

1.3 Rechtsgrundlagen / Verfahren

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990- PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990, BGBl 1 1991 5.58)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. BBl S. 82)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg in der derzeit gültigen Fassung
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung

Verfahren

Das Planverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 27. August 1998 eingeleitet. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch öffentlichen Aushang und Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Biesenthal ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Bürger wurden frühzeitig an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Beteiligung fand im Mai 2001 statt. Die während dieser Beteiligung vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden ausgewertet, abgewogen und in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

Träger öffentlicher Belange (TÖB), die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Bedenken und Anregungen äußerten, wurden mit Schreiben vom 26.10.2001 nochmals beteiligt. Auch die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden ausgewertet und abgewogen und sind somit in die Planung eingeflossen.

Der in diesem Sinne überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde schließlich von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Biesenthal am 18.4 als Satzung beschlossen. Zeitgleich wurde der Beschluss zum vorzeitigen Beginn der ersten Erschließungsmaßnahmen gefasst.

Am 20.6.2002 wurde von der Stadtverordnetenversammlung die Änderung eines Teilbereiches des Plangebietes zugunsten eines nunmehr im allgemeinen Wohngebiet WA 9 geplanten Senioren-Pflegeheimes beschlossen. Wegen der hierfür erforderlichen Änderungen einzelner Festsetzungen wurde eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Da jedoch die Änderungen nur einen kleinen Teil des Plangebietes betreffen, wurde beschlossen, dass Bedenken und Anregungen nur zu diesem Teilbereich (WA 9 und WA 12) vorgebracht werden können.

Beteiligt wurden die Träger öffentlicher Belange, die in den ersten Beteiligungsverfahren Anregungen und Bedenken geäußert hatten. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Bedenken zum Änderungsbereich geäußert. Die Träger öffentlicher Belange stimmten den B-Plan-Änderungen grundsätzlich zu. Zusätzlich wurden einzelne Hinweise gegeben, die in der Abwägung berücksichtigt wurden. Der in diesem Sinne überarbeitete Änderungsentwurf wurde dann mit seiner Begründung von der Stadtverordnetenversammlung Biesenthal am 10.10.2002 als Satzung beschlossen und im April 2003 zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde eingereicht.

Aufgrund einer notwendigen Nachbeteiligung der unteren Wasserbehörde wurde der Satzungsbeschluss vom Oktober 2002 im April 2003 aufgehoben. Ein erneuter Satzungsbeschluss erfolgte nach Einarbeitung der wasserbehördlichen Stellungnahme im Mai 2003.

Die einzelnen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung unter -
Verfahrensvermerke - dargelegt.

1.4. Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gemäss § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. In Vorbereitung der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stellte die Stadt Biesenthal bereits 2 Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit unterschiedlichen Bezeichnungen und Flächenangaben:

1. am 15.09.1995 unter der Bezeichnung Wohngebiet "Melchowsches Feld" mit einer Fläche von ca. 9,4 ha. Dazu gibt es eine Stellungnahme des Landkreises Barnim unter gleicher Bezeichnung mit einer Flächenangabe von ca. 12,5 ha und der Forderung der Gliederung in Bauabschnitte:

1. BA ca.6,0 ha	200-250 WE
2. BA ca. 6,5 ha	160-210 WE

vom 14.11.1995
2. am 13.07.1998 unter der Bezeichnung VEP, "Wohnungsbau An der Kirschallee" mit der Flächenangabe von 5 ha (bzw. 3 ha).

In beiden Fällen bescheinigte die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, dass die beabsichtigte Planung den landesplanerischen Belangen nicht entgegen steht.

- Zu 1. das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Referat 5 am 06.11.1995 -Reg.-Nr. MUNR/R5-462/95
- Zu 2. Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- Land Brandenburg MUNR, Referat GL 6
- Land Berlin, Senatsverwaltung f. Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie am 18.08.1998 Reg.-Nr. GL 5-174/98

Am 23.11.2000 fand u. a, zum o. g. Problem eine Abstimmung im Planungsamt des Landkreises Barnim statt, an dem

Frau Jehnichen	Planungsamt	Herr Boschitsch	Amt Biesenthal-Barnim
Frau Hartfiel	UNB	Frau Haller	STEG
Herr Doebner	Regionalplanung	Herr Grieger	KT Investitions Consulting GmbH

teilnahmen.

Während der Beratung wurde herausgearbeitet, dass die Planungsanzeige wiederholt werden muss, da die Stellungnahme vom 8.08.1998 bereits verjährt ist (älter als 2 Jahre).

1.5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal ist die in Rede stehende Fläche als Wohnbauland ausgewiesen.

Die vorliegende Planung ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und steht dem nicht entgegen.

1.6 Angaben zum Bestand, derzeitige Situation im Plangebiet

Topografie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein leicht hügeliges Gelände. Die Höhenunterschiede betragen ca. 5 m. An den östlichen (Grüner Weg) und westlichen (Kirschallee) Geltungsbereichsgrenzen liegen die Höhen zwischen 52 m und 54 m über HN. Zur Mitte steigt das Gelände im nördlichen Teil auf ca. 55 m, im südlichen Bereich auf ca. 57 m über HN.

Nutzung

Der überwiegende Teil der Fläche liegt brach. Lediglich nördlich der Schützenstraße werden ca. 5000 m² als Gartenland genutzt.

Gebäudebestand

Außer einigen Lauben in den o. g. Gärten gibt es im Plangebiet keinen Gebäudebestand.

Oberflächenbeschaffenheit

Die gesamte Fläche ist bis auf die einzelnen Lauben inkl. Terrassen (nördlich der Schützenstraße), die z. T. zum Geltungsbereich gehörende Zufahrtsstraße (verlängerte Schützenstraße) unversiegelt.

Vegetation / Bewuchs

- Baumbestand befindet sich:
 - beidseitig der Kirschallee, ca. 60 -80 Jahre alte Ahornbäume (gehört nicht zum Geltungsbereich)
 - Obstbaum- und Fichtenbestand in den Gärten nördlich der Schützenstraße
 - Pappel- und Birkengruppe nördlich der Schützenstraße
 - ca. 1 ha Verjüngung der Baumarten Spitzahorn und eschenblättriger Ahorn im westlichen Teil des Plangebietes
- Hecken-/Strauchbewuchs in den o. g. Gärten
- Die übrige Fläche besteht aus Acker-/Brachland und weist Ruderalvegetation - Gräser/Kräuter auf.

Eine ausführliche Beschreibung der Vegetationsstrukturen ist dem Grünordnungsplan (GOP, Ökologie & Planung Januar 2002) zu entnehmen.

Baugrund

Für die Flächen im Geltungsbereich liegt seit Nov. 2002 ein gesondertes Baugrundgutachten vor (Ingenieurbüro Dietrichs i. A., der STEG).

Der Baugrund im Geltungsbereich ist homogen. Oberflächlich sind bis in Tiefen von 0,3 bis 0,7 m unter GOK überwiegend schwach humose Sande vorhanden. Bis zur Endteufe von 5m liegt dann überwiegend Geschiebemergel in Form von schluffigen und tonigen Sanden vor. Punktuell sind oberflächlich (bis in Tiefen von 1,1 m, vereinzelt bis 2,5 m) nicht bindige Deckböden wie schwach schluffige Sande vorhanden. Der Baugrund wird als überwiegend tragfähig bezeichnet.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist in Bereichen mit bindigen Böden nur mit flankierenden technischen Maßnahmen möglich (vgl. S. 12).

Zuwegung

Kirschallee und Grüner Weg tangieren das Plangebiet westlich und östlich.

Die Wohngebieterschließungsstraße (Grüner Weg) mit einer Verschleißdecke aus Beton endet im Süden, an der Grenze des Plangebietes. Die Kirschallee ist auf einer Breite von 4 m mit Naturstein-Großpflaster befestigt. Seitlich der Pflasterstraße verläuft ein ca. 3 m breiter Sommerweg. Der mit einer Breite von 5,50 m neu ausgebaute Grüne Weg besitzt eine Oberfläche aus Betonsteinen.

Technische Infrastruktur

- Schmutzentwässerung

Das Plangebiet wird von Osten nach Westen von einer Wasserversorgungs- und einer Schmutzwasserleitung (teilweise Druckleitung) durchquert. Nach Aussage der Stadtwerke Bernau GmbH sind die beiden Leitungen zu erhalten.

- Kläranlage

Unmittelbar an der Kirschallee befindet sich, westlich des Plangebietes, die Kläranlage der Stadt Biesenthal. Sie wurde in den letzten Jahren modernisiert und auf den neuesten technischen Stand gebracht.

Nutzung und Bebauung der benachbarten Grundstücke und Flächen

Die benachbarten Grundstücke mit ihren Flurstücksnummern und ihrer derzeitigen Nutzung sind unter Punkt 1.2 - Räumlicher Geltungsbereich - beschrieben.

Von besonderer Bedeutung mit Auswirkungen auf die Planung ist dabei die Lage der Kläranlage westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 239.

1.7 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Biesenthal ist zwischen Kirschallee und Grüner Weg auf einer Gesamtfläche ca. 12,5 ha Wohnbauland ausgewiesen.

Neben der Tourismusentwicklung will die Stadt ihre Bedeutung als Wohnstandort festigen und ausbauen. Zudem soll die Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes ermöglicht werden.

Die idyllische Lage und Umgebung sowie die günstige verkehrstechnische Anbindung nur ca. 25 km nördlich von Berlin an der B 2, 6 km von der A 11 (Autobahnabzweig Lanke), an der Eisenbahnstrecke Berlin-Eberswalde-Stralsund, sind dafür günstige Voraussetzungen.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach preisgünstigen Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern will die Stadt Biesenthal das o. g. potenzielle Bauland Zug um Zug entwickeln. Im 1. Abschnitt soll das Baurecht für ca. 6 ha geschaffen werden.

Die Erschließung und Vermarktung erfolgt dann in Abschnitten entsprechend der Nachfrage.

II. Planinhalt / Konzept

2.1 Nutzungskonzept

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, das Gebiet als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Neben der Wohnnutzung –angestrebt ist eine Einzel- und / oder Doppelhausbebauung- sollen deswegen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sein. So ermöglicht die Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke ein im WA 12 geplantes Senioren-Pflegeheim.

Ausgeschlossen werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für Verwaltungen sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe, da dafür lt. Flächennutzungsplan stadtstrukturell andere Flächen vorgesehen sind.

2.2 Städtebauliches Konzept / Gestaltungskonzept

Das Gebiet wird von Osten nach Westen, zwischen dem Grünen Weg und der Kirschallee entwickelt und erstreckt sich im Süden bis an das vorhandene Wohngebiet (mehrgeschossiger Wohnungsbau) bzw. die Schützenstraße.

Auf Grund des Flächenzuschnittes und die vorgegebenen Rahmenbedingungen, durch die Lage der bestehenden Zufahrts- und Erschließungsstraßen, wird das Baugebiet in unterschiedlich große, rechteckige Quartiere unterteilt. Die Baufenster verlaufen längs, beidseitig der Erschließungsstraßen. Zwei platzartige Aufweitungen an den Kreuzungspunkten der Planstraßen 1, 2 und 3 dienen der gestalterischen Gliederung.

Aus Gründen des Immissionsschutzes (Geruchsbelästigung der vorh. Kläranlage, vgl. 2.5) wird zur Kirschallee ein größerer Bereich von Bebauung freigehalten.

Mit den gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der zu verwendenden Materialien wird ein Rahmen vorgegeben, ohne die gestalterische Freiheit der Bauherren erheblich einzuschränken. Neben den Festsetzungen zur Gestaltung wird eine Empfehlung zur Ausrichtung der Dachfirste mit in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einhaltung dieser Empfehlung trägt wesentlich zur Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbildes bei.

2.3 Freiraumkonzept

Der direkt westlich des Geltungsbereiches vorhandene Baumbestand beidseitig der Kirschallee (ca. 60 - 80 Jahre alte Ahornbäume) bleibt erhalten.

Aus gestalterischen Gründen und zur Eingriffsminimierung werden die Grundstückserwerber dazu verpflichtet, jeweils im Vorgartenbereich, entlang der Planstraßen einen Laubbaum heimischer Art zu pflanzen. Die einzelnen Straßenzüge sollen dabei themenbezogen, mit jeweils unterschiedlichen Baumarten bepflanzt werden. Auf jedem Grundstück sollen außerdem hochstämmige Obstbäume oder firstübergreifende Laubbäume gepflanzt werden. Auf den Einzel- oder Doppelhausgrundstücken in den WA 1-11 wird die Pflanzung eines Laubbbaumes oder von zwei Obstbäumen festgesetzt. Im WA 12 wird aufgrund der Grundstücksgröße die Pflanzdichte über Pflanzvorben pro m² Grundstücksfläche regelt (ein Laubbaum oder zwei Obstbäume pro m² Grundstücksfläche). Je 4 Bäume rahmen zudem die beiden o. g. platzartigen Aufweitungen im öffentlichen Straßenraum.

Zwischen dem vorhandenen Wohnblock und der geplanten Bebauung ist eine ca. 30 m breite parkartig gestaltete öffentliche Grünfläche vorgesehen, die als Abstandsfläche zwischen der Einzelhausbebauung und der bestehenden mehrgeschossigen Zeilenbebauung fungiert. Auf einem mindestens 10m breiten Streifen direkt nördlich des vorhandenen Wohnblockes soll aus Sichtschutzgründen eine dichte Baum- und Strauchgehölzpflanzung angelegt werden. Im nördlichen Bereich der Grünfläche soll auch ein Kinderspielplatz errichtet werden.

Die o. g. immissionsschutzrechtlich notwendige ‚Abstandsfläche‘ an der Kirschallee ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient der Biotopentwicklung. Zum Immissionsschutz wird hier eine dichte Gehölzpflanzung entwickelt.

Die privaten Grünflächen (Hausgärten in den WA 1-11, Freiflächen im WA 12) dienen der gärtnerischen Nutzung und für Erholungszwecke. Einfriedungen an den Grundstücksrändern müssen zur Entwicklung eines grünen Siedlungscharakters, wie

er aufgrund der Lage im Übergang zur freien Landschaft typisch ist, durch Pflanzungen gerahmt werden. Diese Pflanzungen können aus Hecken, Büschen bzw. Sträuchern hergestellt werden. Straßenseitig besteht keine derartige Pflanzbindung. Hecken dürfen jedoch, sofern sie gepflanzt werden, maximal 1,00 m hoch sein, um ein einheitliches, typisches Straßenbild zu erreichen.

2.4. Ökologische Belange, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe gemäß § 1a BauGB

Im Sinne des § 1a BauGB im Zusammenhang mit dem § 8a BNatSchG bzw. des § 10 BbgNatSchG ist die Überplanung des Gebietes als Eingriff in die Natur und Landschaft zu bewerten. Demzufolge hat der Verursacher des Eingriffs diesen durch geeignete Maßnahmen in einer bestimmten Frist auszugleichen.

In dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) werden Eingriff und Ausgleich bilanziert, sowie die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Eingriffsminimierung nachgewiesen und festgelegt.

Die im GOP für den B-Plan-Geltungsbereich festgelegten Maßnahmen sind als Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen worden und somit Bestandteil der Satzung.

Darüber hinaus im GOP als notwendig ermittelte Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches werden über städtebauliche Verträge gesichert.

Die Maßnahmen sind dann vom Erschließungsträger und den Grundstückserwerbern umzusetzen.

Folgende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im B-Plan festgesetzt:

- dichte Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen mit einheimischen Gehölzarten; Bäume, Hecken, Sträucher als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Festsetzung von Pflanzbindungen für die privaten Freiflächen (Baumpflanzungen, Hecken- und Strauchgehölzpflanzungen) über textliche Festsetzungen
- Herstellung öffentlicher und privater befestigter Flächen - mit Ausnahme der Planstraßen 1-7- in wasserdurchlässiger Befestigungsart. Regelung über textliche Festsetzungen

Über städtebauliche Verträge werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gesichert:

- Gehölzpflanzungen auf einer 0,5 ha großen Fläche zwischen Klärwerk und Kirschallee direkt westlich des Geltungsbereiches

- Entsiegelungs- und Biotopentwicklungsmaßnahmen auf einer ca. 0,31 ha großen Fläche am Südrand des Heideberges

2.5 Umweltschutz, Immissionsschutz

Die in Rede stehende Fläche ist nach bisherigen Erkenntnissen frei von Altlasten.

Immissionsschutz

Wie bereits oben ausgeführt, befindet sich westlich des Plangebietes, an der Kirschallee, die Kläranlage der Stadt Biesenthal, von der Lärm- und Geruchsbelästigungen ausgehen. Dabei handelt es sich um eine bestehende Anlage, bei dem Wohngebiet „Kirschallee“ um heranrückende Wohnbebauung.

Laut Abstandserlass sind zwischen Kläranlagen im Sinne des BImSchG und Wohnbebauung ein Abstand von mind. 300 m einzuhalten.

Zu dieser Problematik fanden Konsultationen mit den Stadtwerken Bernau GmbH am 06.10.2000 und dem Amt für Immissionsschutz Schwedt (Oder) am 30.11.2000 mit folgenden Ergebnissen statt:

- Bei der Kläranlage handelt es sich um eine im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigungsfreie Anlage. Sie befindet sich auf höchstem technischen Niveau, die den gesetzlich vorgeschriebenen Standard sogar überschreitet und ist für Biesenthal mit 5000 EWG ausreichend dimensioniert. Die Beteiligung des Immissionsschutzamtes ist im Rahmen des B-Plan-Verfahrens als Pflichtbeteiligung zu betrachten. Dazu hat das Amt kürzlich eine Inspektion vor Ort durchgeführt.
- Lärm- und Geruchsbelästigungen sind vorhanden.
- Lärmbelästigungen gehen vor allem durch die ständig in Betrieb befindlichen Rührwerke und von den einmal wöchentlich stattfindenden LKW-Abfuhr von Schichtschlamm aus (Pump-, Saug- und LKW-Motorgeräusche). Gemäß der im Rahmen der Trägerbeteiligung abgegebenen Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz ist für die Wohngebiete jedoch nicht von einer Lärmbelastung auszugehen, die über den Orientierungswerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) liegen.
- Geruchsbelästigungen können aperiodisch auftreten, nämlich:
 1. bei Fäkalienannahme aus dezentralen Abwassergruben
 2. bei Abfuhr von Schichtschlamm
 3. bei ungünstigen Witterungslagen z.B. Westwind (Hauptwindrichtung) bzw. schwülwarmer Luft (etwa vor Gewittern)

- Eine Aussage zum Abstand der heranrückenden Wohnbebauung zur Kläranlage kann seitens des Immissionsschutzamtes nicht ohne differenzierendes Gutachten gemacht werden.
- Als Höchst-Belastungsgrenzwert sind max. 10 % bezogen auf die Gesamtzeit (100 %) im Jahresmittel zulässig.

Aufgrund dessen beauftragte die STEG, Stadtentwicklung Südwest, die Firma ERGO, Umweltinstitut GmbH aus Dresden, ein Gutachten "Immissionsprognose" zu den Geruchsmissionen am Standort Biesenthal im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes zu erarbeiten.

Als Schlussfolgerungen aus dem Gutachten wurde herausgearbeitet, dass die Häufigkeit der Jahresgeruchsstunden von 10 % der B-Plan-Geltungsbereich nur direkt an seiner Westgrenze (Kirschallee) tangiert. Der Geruchsmissionswert von 6 % wird auf einer Teilfläche von max. 30 m Tiefe, der Geruchsmissionswert von 5% auf einer Teilfläche von max. 50 m Tiefe östlich der Kirschallee überschritten.

Gemäß Forderung des Amtes für Immissionsschutz (TÖB-Stellungnahme vom 16.11.01) ist der Bereich mit einer Belastung von mehr als 5% der Jahresstunden im B-Plan gekennzeichnet worden.

Als Konsequenz wurde im Bebauungsplan zwischen der Kirschallee und der geplanten Wohnbebauung ein 10 bis 40 m breiter Bereich von Bebauung freigehalten und als Grünfläche festgesetzt (vgl. Kap. 3.11).

2.6 Verkehrstechnische Erschließung

Fließender Verkehr

Die Zuwegung ins Plangebiet erfolgt von drei Seiten:

- von Osten über den Grünen Weg
- von Süden über die vorhandene Wohnstraße
- von Westen über die Kirschallee

Dies kommt der geplanten abschnittswisen Erschließung des Plangebietes entgegen. Alle Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen, verkehrsberuhigt ausgebildet.

Durch den unmittelbaren Anschluss der Planstraße 3 an vorhandene Stadtstraßen wird das übrige Wohngebiet vom Verkehrsaufkommen des Senioren-Pflegeheimes nur tangiert.

Ruhender Verkehr

Pkw-Stellplätze bzw. Garagen sind in dem Gebiet nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die erforderliche Anzahl richtet sich dabei nach

Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO). Sie sind auf den jeweiligen Grundstücken herzustellen. Acht Besucher-Stellplätze werden im westlichen Teil der Planstraße 4 bereitgestellt.

Das durch den Bau des Senioren-Pflegeheimes initiierte Verkehrsaufkommen stellt in Bezug auf das Gesamtgebiet keine wesentliche Zusatzbelastung dar, da es nicht von einer zusätzlichen Bebauung stammt. Das Pflegeheim entsteht anstelle von 7 Einzelhausgrundstücken, die ebenfalls ein Aufkommen an Besucherverkehr aufweisen.

Zusätzlich entstehender Lieferverkehr hält sich ebenfalls in Grenzen, da es sich im Wesentlichen nur um die Belieferung der Küche des Pflegeheimes handelt.

Auf dem Baugrundstück werden Stellplätze gemäß dem Richtwert „Stellplatzbedarf von Pflegeheimen“ der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung Brandenburg nachgewiesen (je 10 Betten ein Stellplatz, d.h. 6 Stellplätze, davon zwei behindertengerecht), so dass zusätzlicher Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum nicht entsteht.

2.7 Technische Erschließung

Alle Leitungen/Medien, die der Ver- und Entsorgung der Grundstück bzw. geplanten Gebäude dienen, sind neu zu verlegen.

Nach Aussage der Stadtwerke Bernau GmbH sind die vorhandenen Leitungen - eine Wasserversorgungs- und eine Schmutzentwässerungsleitung - die das Gebiet durchqueren zu erhalten. Eine Verlegung von Leitungstrassen zur Freihaltung von überbaubaren Grundstücksflächen, insbesondere im WA 12, ist nach Vorabstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger möglich.

Die Lage der Planstraße 4 berücksichtigt den bekannten Leitungsverlauf der Schmutzentwässerung, so dass sie im zukünftigen öffentlichen Verkehrsraum liegt.

Regenwasser

Sowohl das Regenwasser der Baugrundstücke als auch das der Straßenflächen wird im wesentlichen Vor-Ort zur Versickerung gebracht. Aufgrund des vorherrschend lehmigen Substrates können flankierende technische Maßnahmen notwendig werden. Als Versickerungseinrichtungen kommen bewachsene Versickerungsmulden oder Mulden-Rigolen-Systeme in Frage. Sickerschlitzb Brunnen oder Sickerschächte sind nach Aussage der unteren Wasserbehörde im Bereich von befestigten Verkehrsflächen nicht zulässig. Auf den Baugrundstücken ist darüber hinaus der Bau von Zisternen oder das Aufstellen von Regenwassertonnen zum Sammeln des Dachflächenwassers möglich.

Das anfallende Straßenwasser wird über ein Mulden-Rigolen-System zur Versickerung gebracht. Für Starkregenereignisse ist ein Notüberlauf in den Graben am Grünen Weg vorgesehen. Das hier eingeleitete Wasser wird dann in die Kanalisation abgeführt.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet soll über Freispiegel- bzw. Druckrohrleitungen direkt in die westlich der Kirschallee gelegene Kläranlage eingeleitet werden.

Trinkwasser

Trinkwasser kann in ausreichender Menge aus dem öffentlichen Netz über die bestehenden Leitungssysteme in der Kirschallee, dem Grünen Weg bzw. dem vorhandenen Wohngebiet bereitgestellt werden. Aus dem Netz soll auch die Löschwasserversorgung erfolgen.

Beheizung / Warmwasserversorgung

Die Beheizung / WW-Versorgung erfolgt individuell / objektbezogen und obliegt der Entscheidung der jeweiligen Bauherren (z.B. Öl oder Gas).

Es sollten aber auch alternative Formen der Energienutzung in Betracht gezogen und angeboten werden, wie z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen.

Elektroenergieversorgung

Im Rahmen der weiteren Planung ist zu prüfen, welche zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind, um die Elektroenergieversorgung des Gebietes sicherzustellen (z. B. evtl. Trafoneubau). Entsprechende Anschlussanträge für die Elt-Versorgung sind zur gegebenen Zeit bei der e.dis zu stellen.

Fernmeldetechnische Versorgung

Diese ist für das Gebiet sicherzustellen. Anträge auf einen Fernmeldeanschluss sind bei der Telekom zu stellen.

Abfallentsorgung

Für die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist der Landkreis zuständig.

III. Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sämtliche Baugrundstücke des Plangebietes werden als 'allgemeines Wohngebiet' WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung dieser Nutzungsart entspricht den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplans, der dieses Gebiet als Wohnbauland darstellt.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit seinen allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs.2 BauNVO soll die Entwicklungsmöglichkeit eröffnet werden, neben der Wohnnutzung auch solche Einrichtungen zu etablieren, die der Versorgung des Gebiets dienen und so zu einer verträglichen Funktionsmischung beitragen. Dies sind im Einzelnen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Somit wird neben der Wohnbebauung auch ein im allgemeinen Wohngebiet WA 12 mittlerweile geplantes Senioren-Pflegeheim planungsrechtlich ermöglicht. (s.a. Änderungen der Baugrenzen und der Nutzungsmaße im WA 9 und WA 12-neu-).

Der im Verhältnis zur Einzel- und Doppelhausbebauung in den übrigen Wohngebieten kompaktere Baukörper des Pflegeheimes soll am gewählten Standort den städtebaulichen Übergang von der südlich angrenzenden mehrgeschossigen Zeilenbebauung zur Einzelhausbebauung bilden.

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen hingegen sollen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 generell unzulässig sein. So sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen im Sinne einer verträglichen Stadtentwicklung besser in zentralen Bereichen des Ortes untergebracht, und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen bedürfen einer ausreichenden Verkehrserschließung, wie sie im Plangebiet nicht gegeben ist.

Hinzu kommt, dass insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen hinsichtlich ihres Flächenbedarfs und ihres baulichen Erscheinungsbildes die kleinteiligen Strukturen einer Wohnsiedlung mit Einfamilien-, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern stören würden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - GRZ (§19 BauNVO)

Für die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 gelegenen Baugrundstücke wird eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3, für das allgemeine Wohngebiet WA 12 eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 als jeweiliges Höchstmaß festgesetzt. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bestimmte GRZ-Obergrenze wird somit eingehalten und in den meisten Baugebieten unterschritten.

Darüber hinaus wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass die zulässigen Grundflächenzahlen GRZ von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 bzw. GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet WA 12 auch nicht durch Einrechnung der Grundflächen der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf, also auch nicht um 50%, wie es ansonsten nach § 19 Abs.4 BauNVO zulässig wäre.

Mit dieser Festsetzung von Grundflächenzahlen $GRZ = 0,3$ bzw. $GRZ = 0,4$ als absolute Höchstgrenze soll sichergestellt werden, dass der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke im Sinne der im Rahmen des GOP erfolgten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung möglichst niedrig gehalten wird, wobei der geplanten Bebauung der einzelnen Baugrundstücke entsprechend Rechnung getragen wird. So ermöglicht die höchstzulässige GRZ von 0,3, die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 11 geplante Bebauung mit Einfamilien-, Einzel- und Doppelhäusern einschließlich ihrer Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und die höchstzulässige GRZ von 0,4 die im allgemeinen Wohngebiet WA 12 geplante Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes einschließlich seiner Erschließung und seiner erforderlichen Nebenanlagen.

Unzumutbare Einschränkungen der baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke sind durch die Festsetzung der jeweiligen GRZ nicht zu erwarten.

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO), Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für alle Baugrundstücke des Plangebietes werden 2 Vollgeschosse als zulässige Obergrenze festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Sinne der geplanten Bebauung mit Einfamilien-, Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 sowie der geplanten Bebauung mit einem Senioren-Pflegeheim im allgemeinen Wohngebiet WA 12. Mit der zulässigen Zweigeschossigkeit wird eine flächensparende Bauweise gefördert und dem Ortsbild Biesenthals Rechnung getragen.

Um der besonderen Lage des Plangebietes am Ortsrand und im Übergang in die freie Landschaft gerecht zu werden, werden darüber hinaus mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 Höhenbeschränkungen für Gebäudesockel (Erdgeschoss-Niveau) und Traufbereiche festgesetzt. So soll sichergestellt werden, dass die künftigen Gebäude im Rahmen der zulässigen Zweigeschossigkeit möglichst niedrig und höhenmäßig einheitlich ausgeführt werden.

Für die künftigen Wohnhäuser der allgemeinen Wohngebiete WA 1-11 bedeutet die Traufhöhenbeschränkung auf 4,5 m über Planstraßenniveau, dass ihre zulässigen zweiten Vollgeschosse nicht als reguläre Vollgeschosse mit darüber liegendem Dachraum, sondern als Dachräume mit entsprechend hohen Drempeln ausgeführt werden. Da derartige Dachräume mit hohen Drempeln nach landesrechtlichen Vorschriften als Vollgeschosse gelten, ist im Bebauungsplan die Festsetzung von zwei Vollgeschossen erforderlich.

Dem gegenüber wird für das allgemeine Wohngebiet WA 12 die Traufhöhenbeschränkung auf 6,00 m über Planstraßenniveau festgesetzt, um zugunsten des hier geplanten Senioren-Pflegeheimes mehr Spielraum bei der Nutzung des Zweiten Vollgeschosses und bei der Ausgestaltung der Dächer zu ermöglichen (s.a. gestalterische Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigungen).

Die für alle Baugebiete des Geltungsbereiches einheitlich festgesetzte Höhenbeschränkung der Erdgeschoss-Fußbodenoberflächen soll im Sinne eines harmonischen Orts- und Straßenbildes sicherstellen, dass die Keller der Gebäude weitgehend unterirdisch angelegt werden. So dürfen die Bodenplatten der Häuser nicht mehr als 40 cm über festgelegte Bezugshöhen ragen. Als Bezugshöhen wurden baufeldbezogen Höhen ü NN. festgelegt, die sich an der natürlichen Geländehöhe und den daran angepassten projektierten Höhen der Planstraßen (vgl. Erschließungsplanung HydroTec Meißner GmbH, 2003) orientieren. Nach landesrechtlichen Vorschriften dürften Kellerräume als Nicht-Vollgeschosse ansonsten bis max. 1,40 m über die Geländeoberfläche ragen.

Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 wird auf der Grundlage der mit maximal 0,3 festgesetzten Grundflächenzahl GRZ und der zulässigen Zweigeschossigkeit eine Geschossflächenzahl GFZ von maximal 0,6 festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 wird demgegenüber eine maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ von 0,65 festgesetzt, um das hier geplante Senioren-Pflegeheim zu ermöglichen. Dieses Nutzungsmaß resultiert aus dem vorliegenden Bebauungskonzept und liegt nur geringfügig über der in den anderen allgemeinen Wohngebieten zulässigen GFZ von 0,6. Dieser nur geringfügige Unterschied ist damit zu erklären, dass der Baukörper des geplanten Pflegeheimes angesichts der Größe der für den Betrieb notwendigen Stellplatz- und Nebenanlagen die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausschöpft, sondern mit 0,325 deutlich darunter bleibt. Die Geschossfläche ist in jedem Fall nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln, d.h. auch im Dachgeschoss, wenn es sich um ein Vollgeschoss handelt. Flächen in anderen Geschossen, die nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschosse zu werten sind, bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

3.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke im Plangebiet (WA 1 –11) wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind somit Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen wie z.B. Reihenhäuser, wenn diese nicht länger als 50 m sind. Die offene Bauweise entspricht der Örtlichkeit und wird der geplanten Bebauung mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern gerecht.

Auch die Festsetzung der „abweichenden“ Bauweise für das allgemeine Wohngebiet WA 12, innerhalb dessen ein Senioren-Pflegeheim errichtet werden soll, folgt grundsätzlich dem Charakter der offenen Bauweise, da auch hier die

Gebäudeabstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden (s. Verlauf der Baugrenzen) und somit keine geschlossene oder auch halboffene Bauweise zugelassen wird. Lediglich die Gebäudelängen von mehr als 50 m entlang der Planstraßen weichen von der offenen Bauweise ab und erfordern die Festsetzung der „abweichenden“ Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch Gebäudelängen von mehr als 50 - parallel zu den Planstraßen - zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise erfolgt im Sinne der geplanten Errichtung des Senioren-Pflegeheimes, für das aus funktionalen Gründen Gebäudelängen von mehr als 50 m erforderlich sind.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baufenster mittels vorderer (straßenseitiger) und hinterer (gartenseitiger) Baugrenzen festgesetzt.

Straßenseitig halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zur jeweiligen Planstraße ein, um die gärtnerische Anlegung von Vorgärten (v.a. die Pflanzung von Einzelbäumen, vgl. Grünfestsetzung Nr. 7.6) zu gewährleisten, in einzelnen Fällen beträgt die Vorgartentiefe nur 3,0 m, da hier öffentliche Grünwegeverbindungen bzw. straßenbegleitende Grünflächen anschließen.

Die hinteren Baugrenzen werden in Abständen von 16,0 m bis 20,0 m bzw. 37,0 m (im Bereich zwischen Planstraße 1 und öffentlicher Grünfläche) zu den vorderen Baugrenzen angeordnet (Bebauungstiefen). Die jeweils festgesetzten Bebauungstiefen resultieren aus dem diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und erlauben die Errichtung regulärer Einfamilienhäuser mit angemessenen Spielräumen der individuellen Anordnung auf dem Grundstück (Vor- oder Zurücksetzen). Der Bereich mit einer Bebauungstiefe von 37,0 m erlaubt eine Bebauung in zweiter Reihe, wobei jedoch die Erschließung dieser hinteren Grundstücke über eine kleine Stichstraße bzw. über die Planstraßen 2 und 3 gesichert ist. Eine Anlegung zusätzlicher Zufahrten über vordere Grundstücke (sog. Hammerstiele) wird somit nicht erforderlich.

Die westliche Baugrenze des allgemeinen Wohngebietes WA 12 weist einen Abstand von 15 m zur Grundstücksgrenze auf, um einen ausreichenden Abstand zwischen dem Pflegeheim und der angrenzenden Wohnbebauung und eine der Pflegeheimnutzung entsprechende Erschließung zu ermöglichen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird darüber hinaus bestimmt, dass Gebäudeteile, wie z.B. Erker und Windfänge, die Baugrenzen bis um 1,50 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung entspricht der im § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO eröffneten Überschreitungsmöglichkeit.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 werden gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind beispielsweise kleinere Geräteschuppen, Gartenhäuschen und Pergolen als Freisitze. Die allgemeine Zulassung derartiger Nebenanlagen auch auf den ansonsten nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine individuelle Gartennutzung und die Unterbringung von Gartengeräten ermöglichen, besonders in den Fällen nicht unterkellertes Wohngebäude.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und sind ausnahmsweise zulässig, zumal für sie im Bereich des Bebauungsplans keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Für den Fall also, dass z.B. die Aufstellung einer kleinen Transformatorenanlage zur Gebietsversorgung erforderlich wird, kann hierfür auch eine ansonsten nicht überbaubare Gartenfläche in Anspruch genommen werden.

3.5 Stellplätze und Garagen

Garagen (und auch Carports) sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um die gärtnerisch anzulegenden Bereiche von Baukörpern freizuhalten. Garagen können gemäß landesrechtlicher Vorschriften als sog. Grenzgaragen an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden, wobei für die allgemeinen Wohngebiete WA 1-11 eine jeweils paarweise Anordnung zweier Nachbargaragen im Sinne eines harmonischen Straßenbildes empfohlen wird. Auch sollten die Garagen so angeordnet werden, dass sie nicht vor die straßenseitige Gebäudeflucht des Gebäudes ragen.

Offene PKW-Stellplätze hingegen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksbereichen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 ist ein zusätzlicher PKW-Stellplatz in den Vorgartenbereichen möglich, wenn er im Zufahrtbereich der Garage angelegt wird. Eine Stellplatzanordnung im Vorgartenbereich neben der Garagenzufahrt ist somit unzulässig, da sie die geforderte gärtnerische Anlegung des Vorgartenbereichs zu sehr beeinträchtigen würde.

Zur Minimierung der Versiegelung in den Wohngebieten (s. a. Auswirkungen auf die Umwelt, Kap. 4.1), darf die Zufahrt, dort wo es die verkehrstechnischen Anforderungen ermöglichen (reiner PKW-Stellplatz für nur ein Fahrzeug in den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11) eine Breite von 3m nicht überschreiten und muß einen Abflussbeiwert von 0,5 aufweisen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 kann der Zufahrtbereich dagegen, sofern die es die Erschließung im Zusammenhang mit der Errichtung des Senioren-Pflegeheimes erfordert (LKW-Lieferverkehr, PKW-Besucherverkehr) die Breite von 3m überschreiten und einer Belastung entsprechende Versiegelung aufweisen.

3.6 Straßenverkehrsflächen

Sämtliche Planstraßen im Plangebiet werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. Anordnung

und Lage der Planstraßen erfolgen auf der Grundlage des im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens entwickelten Erschließungs- und Bebauungskonzeptes und stellen die im Sinne der gebotenen Leichtigkeit des Verkehrs erforderliche Anbindung an die vorhandenen, das Plangebiet erschließenden Straßenverkehrsflächen sicher.

Die Breite der Planstraßen ermöglicht die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, wobei davon ausgegangen wird, dass die verkehrsberuhigten Straßenflächen vom Kfz-Rad- und Fußgängerverkehr gemeinsam genutzt werden. Ihre Breite von 7,0 m ist auch im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung des Senioren-Pflegeheimes im WA 12 ausreichend, da sie ausschließlich der Erschließung des künftigen Baugebietes dienen und keinerlei Durchgangsverkehr aufnehmen müssen.

Die Planstraßen, die als Stichstraßen angeordnet werden liegen nur im Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 1-11 mit Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung und sind entweder so kurz (unter 50m), dass die Anlage einer Wendekurve nicht erforderlich ist - Müllfahrzeuge werden nur auf den durchgängigen Planstraßen verkehren -, oder sie erhalten im Falle einer Länge von mehr als 50 m (Planstraße 2) eine auch für den Müllentsorgungsverkehr mit 20 m x 20 m ausreichend dimensionierte Wendekurve.

Für Besucher des Plangebietes werden im Bereich der Einmündung der Planstraße 4 in die Kirschallee acht öffentliche Pkw-Stellplätze angeordnet. Der mit der Errichtung eines Senioren-Pflegeheimes im WA 12 notwendig werdende Stellplatznachweis erfolgt auf dem Baugrundstück.

3.7 Grünflächen / Spielflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet werden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts zwei größere Bereiche als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Sie dienen zum einen dem erforderlichen Ausgleich für die durch die Festsetzungen ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, zum anderen der Versorgung der künftigen Anwohner mit Erholungs- und Freizeitflächen als Parkanlage.

Die öffentlichen Grünflächen an der Kirschallee südlich und nördlich der Planstraße 4 sollen die künftige Wohnsiedlung von der Straße und vor allem vom westlich der Kirschallee liegenden Klärwerk abschirmen und einen Abstand der geplanten Wohnhäuser vom Klärwerk von mindestens 50 m sicherstellen (vgl. Kap. 2.5), um eventuell mögliche Geruchsbelästigungen seitens des Klärwerks weitgehend fern zu halten. Diese öffentliche Grünfläche wird auf der Grundlage der im Rahmen des Grünordnungsplans aufgestellten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt und ist gemäß der grünordnungsplanerischen Festsetzung als dichte Gehölzfläche zu entwickeln.

Die öffentliche Grünfläche in der Mitte des Plangebiets (nördlich des außerhalb des Plangebiets liegenden viergeschossigen Wohnblocks) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Parkanlage wird zudem ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt. Der südliche Teil der Grünfläche

dient zudem dem Sichtschutz gegenüber dem angrenzenden Wohnblock und ist gemäß den grünordnungsplanerischen Festsetzungen dicht zu bepflanzen. Insgesamt dient die Grünfläche der Versorgung der künftigen Anwohner mit wohnungsnahen Erholungs- und Freizeitflächen. Außerdem stellt diese Grünfläche einen städtebaulich angemessenen Abstand zwischen der geplanten Einfamilienhausbebauung bzw. dem geplanten Altenpflegeheim (WA 12) und dem hohen viergeschossigen Wohnblock südlich des Geltungsbereichs her. Die Erreichbarkeit dieser öffentlichen Parkanlage ist sichergestellt über die direkt anliegende Planstraße 2 und eine Wegeverbindung zur Planstraße 3.

Eine weitere öffentliche Grünfläche befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs im Verlauf des entlang des Grünen Wegs befindlichen Entwässerungsgrabens. Die Festsetzung dieser Fläche als öffentliche Grünfläche dient der Bestandssicherung.

Des Weiteren werden um die Kreuzungsbereiche der Planstraße 1 mit den Planstraßen 2 und 3 Grünflächensegmente in konzentrischer Form zur straßenräumlichen Gestaltung und Bepflanzung angeordnet. Diese Grünflächensegmente dienen laut Grünordnungsplan der gestalterischen Aufwertung der Siedlungsstruktur.

3.8 Grünordnerische Textfestsetzungen / Pflanzliste

Grünordnerische Textfestsetzungen

- 1. In der öffentlichen Grünanlage (Parkanlage) östlich der Planstraße 2 ist zwischen dem vorhandenen Wohnblock und den nördlich angrenzenden Baufeldern eine mindestens 10m breite Randbepflanzung vorzunehmen. Der Anteil an Gehölzen hat mindestens 70% zu betragen. Es sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. Baumpflanzungen sind ausschließlich mit großkronigen Arten vorzunehmen, der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Exemplare beträgt 18/20 cm .**

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Entwicklung einer Sichtschutzpflanzung im Übergang von 1-2 geschossiger Einzelhausbebauung zu mehrstöckigen Zeilenbauten. Eine Breite von 10m ermöglicht einen mehrschichtigen Aufbau der Pflanzung mit Baum- und Strauchschicht.

Die Festsetzung eines Gehölzanteils von 70% sowie von mindestens 10 Bäumen dient der Schaffung dichter und hoher Vegetationsstrukturen zur Erlangung der Sichtschutzfunktion unter Berücksichtigung freizuhaltender Flächen im Bereich von Leitungstrassen.

Eine Pflanzung von 10 Laubbäumen ist bei einem üblichen Pflanzabstand von etwa 10m zur Entwicklung einer geschlossenen Baumschicht notwendig.

Der gewählte Mindeststammumfang ist notwendig, damit die zu pflanzenden Arten die ihnen zugedachten ökologischen und Ortsbildfunktionen zumindest mittelfristig voll übernehmen können.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer, d.h. ökologisch wertvoller Arten begründet sich mit Kompensationsanforderungen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden.

- 2. Die öffentliche Grünfläche an der Kirschallee (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) nördlich der Planstraße 4 ist in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck einer durch Wiesenflächen gegliederten Gehölzpflanzung entsteht. Der Anteil an Gehölzflächen hat mindestens 70 % zu betragen. Die Gehölzpflanzung ist aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzenliste zusammenzusetzen. Es sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. In der Gehölzfläche sind Laubbäume und Strauchgehölze zu pflanzen. Pro 200 m² Gehölzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Entwicklung einer Immissionsschutzpflanzung im Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zur westlich der Kirschallee gelegenen Kläranlage.

Die Festsetzung eines Gehölzanteils von 70%, und die Pflanzung von mindestens einem Baum pro 200 m² Gehölzfläche dient der Schaffung dichter und strukturreicher Vegetationsbestände zur Erlangung der Immissionsschutzfunktion unter Berücksichtigung von Flächen die zum Bau von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser freizuhalten sind .

Der gewählte Mindeststammumfang ist notwendig, damit die zu pflanzenden Arten die ihnen zugedachten ökologischen und Immissionsschutzfunktionen zumindest mittelfristig voll übernehmen können.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten sowie die Zusammensetzung aus mindestens fünf verschiedenen Arten dient der Entwicklung ökologisch wertvoller Vegetationsbestände und begründet sich mit Kompensationsanforderungen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden.

3. Die öffentliche Grünfläche an der Kirschallee (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) südlich der Planstraße 4 ist dicht mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzenliste zusammzusetzen. Es sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung

Diese Festsetzung ermöglicht die Entwicklung einer Immissionsschutzpflanzung im Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zur westlich der Kirschallee gelegenen Kläranlage.

Die Festsetzung einer dichten Strauchgehölzpflanzung dient der Schaffung von Vegetationsbeständen, wie sie zur Erlangung der Immissionsschutzfunktion notwendig sind. Auf Baumpflanzungen wird aufgrund der geringen Breite der Fläche verzichtet.

Durch die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer Arten sowie die Zusammensetzung aus mindestens fünf verschiedenen Arten wird die Entwicklung ökologisch wertvoller Vegetationsbestände gewährleistet. Die Festsetzung begründet sich zudem mit Kompensationsanforderungen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden.

4. In den öffentlichen Grünflächen sowie im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zugangsbereiche zu Gebäuden.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSchG

Begründung:

Durch die Minimierung der voll versiegelten Flächen in Bereichen, die nicht von KFZ befahren werden, soll eine weitgehende Versickerung des Regenwassers vor Ort sichergestellt werden. Somit können wichtige Bodenfunktionen wie z.B. die Versickerung und die Grundwasserneubildung erhalten werden.

Zugleich dient diese Maßnahme der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Planungsgebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

5. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 11 sind pro Grundstück mindestens zwei hochstämmige Obstbäume oder ein gebietstypischer, standortgemäßer firstübergreifender Laubbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei Obstbäumen 10/12 cm und bei Laubbäumen 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Gebietstypische, standortgemäße Laubbäume und Obstbäume bieten vielen, darunter auch gefährdeten Tieren Lebensraum. Die in der Umgebung von Ortschaften früher zahlreichen Laub- oder Obstbäume sind entweder vermehrter Bebauung oder veränderter Gartennutzungen zum Opfer gefallen, so dass nicht nur die von ihnen abhängigen Tiere gefährdet, sondern insbesondere alte Obstbaumsorten vom Aussterben bedroht sind.

In Biesenthal ist noch ein Grundbestand an Laub- und Obstbäumen in einigen Gärten vorhanden, der auf die früher weite Verbreitung gerade in Ortsrandlagen hinweist. Hier sind gehölzbestandene Gärten generell ein wesentliches Element der Siedlungsstrukturen.

Diese Festsetzung dient zur Wiederherstellung dieser Strukturen und der Erhöhung der ökologischen Qualität.

Die Anpflanzung eines Laubbaumes oder von zwei Obstbäumen je Grundstück entspricht der in der Regel ermittelten Baumdichte auf gebietstypischen Grundstücken.

Bei Laubbäumen gewährleisten der gewählte Mindeststammumfang und die Artenwahl (firstübergreifend) die Entwicklung von mittelfristig prägenden Gehölzen. Die Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen ist notwendig, um die ökologischen und ästhetischen Qualitäten eines solchen Baumes vollständig und in angemessenem Zeitraum zur Geltung zu bringen.

Die Maßnahme begründet sich zudem mit Kompensationsanforderungen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden.

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens zwei hochstämmige Obstbäume oder ein gebietstypischer, standortgemäßer firstübergreifender Laubbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Festsetzung Nr. 8 anzurechnen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei Obstbäumen 10/12 cm und bei Laubbäumen 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Gebietstypische, standortgemäße Laubbäume und Obstbäume bieten vielen, darunter auch gefährdeten Tieren Lebensraum. Die in der Umgebung von Ortschaften früher zahlreichen Laub- oder Obstbäume sind entweder vermehrter Bebauung oder veränderter Gartennutzungen zum Opfer gefallen, so dass nicht nur die von ihnen abhängigen Tiere gefährdet, sondern insbesondere alte Obstbaumsorten vom Aussterben bedroht sind.

In Biesenthal ist noch ein Grundbestand an Laub- und Obstbäumen in einigen Gärten vorhanden, der auf die früher weite Verbreitung gerade in Ortsrandlagen hinweist. Hier sind gehölzbestandene Gärten generell ein wesentliches Element der Siedlungsstrukturen. Diese Festsetzung dient zur Wiederherstellung dieser Strukturen und der Erhöhung der ökologischen Qualität.

Aufgrund der im WA 12 vorhandenen großen Grundstücksfläche wird die Festlegung der Zahl der zu pflanzenden Bäume pro m² Grundstücksfläche definiert und nicht wie in den übrigen allgemeinen Wohngebieten über eine direkte Zahlenangabe.

Die Zahl der zu pflanzenden Bäume liegt höher, als auf einer vergleichbaren Fläche von Einzel- oder Doppelhausgrundstücken in den WA 1-11. Dies begründet sich mit Ausgleichserfordernissen, bedingt durch den - im Vergleich zu den Grundstücken im WA 1-11- geringeren Freiflächenanteil (GRZ 0,3 im WA 1-11; GRZ 0,4 im WA 12). Da eine Verdopplung der Baumpflanzungen zur Eingriffskompensation ausreicht, können auf die hier festgesetzten Baumpflanzungen, die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgelegten Baumpflanzungen mit angerechnet werden.

- 7. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 ist in den Vorgärten der an die Planstraßen 1-6 angrenzenden Grundstücke ist im Abstand von 2m zur Straßenbegrenzungslinie jeweils ein firstübergreifender Laubbaum zu pflanzen. Je Straßenverlauf ist nur die Verwendung einer Art zulässig. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsbildes.

Aufgrund der nur geringen Breite ist im angrenzenden Straßenraum eine Baumpflanzung nicht möglich. Zur Wahrung des einheitlichen, durch Baumpflanzungen an Straßen geprägten Siedlungsbildes, wird deshalb die Baumpflanzung im Vorgartenbereich festgesetzt.

Der gewählte Mindeststammumfang ist notwendig, damit die zu pflanzenden Arten die ihnen zugedachten ökologischen und Immissionsschutzfunktionen zumindest mittelfristig voll übernehmen können.

8. **Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze 6 gebietstypische, standortgemäße fristübergreifende Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen haben einheitlich im Abstand von 2m zur Straßenbegrenzungslinie und einem durchschnittlichen Abstand von 10m untereinander zu erfolgen. Pro Straßenverlauf ist die Verwendung nur einer Art zulässig. .**

Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient ebenfalls der Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsbildes.

Aufgrund der nur geringen Breite ist im angrenzenden Straßenraum eine Baumpflanzung nicht möglich. Zur Wahrung des einheitlichen, durch Baumpflanzungen an Straßen geprägten Siedlungsbildes, wird deshalb die Baumpflanzung im Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze (Vorgartenbereich) festgesetzt.

Der gewählte Mindeststammumfang ist notwendig, damit die zu pflanzenden Arten die ihnen zugedachten ökologischen und Immissionsschutzfunktionen zumindest mittelfristig voll übernehmen können.

9. **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 sind entlang der an die Nachbargrundstücke angrenzenden Grundstücksseiten mindestens 1,5m hohe Strauchgehölze zu pflanzen. Die Pflanzung hat dicht zu erfolgen, die Pflanzbreite soll auf jedem Grundstück mindestens 1m betragen.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsbildes in den durch Einzelgrundstücke und Einzelhausbebauung geprägten Gebieten WA 1-11. Sie dient zugleich der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben in diesen Gebieten verursacht werden.

Durch die gewählten Breiten- und Höhenvorgaben soll die Entwicklung einer Heckenstruktur ermöglicht werden, die die ihr zugedachten ökologischen und Ortsbildfunktionen zumindest mittelfristig voll übernehmen kann.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer, d.h. ökologisch wertvoller Arten begründet sich mit Kompensationsanforderungen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden.

- 10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 12 sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens 25 % der Fläche (400 m²) mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Für die Pflanzung dieser Strauchgehölze sind ausschließlich gebietstypische, standortgemäße Arten zu verwenden. Die Pflanzung ist aus mindestens fünf verschiedenen Arten der Pflanzenliste zusammenzusetzen.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsbildes im Bereich der großen zusammenhängenden Grundstücksfläche im WA 12. Sie dient zugleich der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben in diesen Gebieten verursacht werden.

Durch die hier mögliche aufgelockerte Strauchgehölzpflanzung soll die Entwicklung einer Grünstruktur ermöglicht werden, die den im Vergleich zu den WA 1-11 veränderten baulichen Rahmenbedingungen Rechnung trägt.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer, d.h. ökologisch wertvoller Arten begründet sich mit Kompensationsanforderungen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden. Der Umfang der Pflanzung (ca. 400 m²) entspricht dem Umfang von Heckenpflanzungen auf einer vergleichbar großen Fläche in den WA 1-11.

- 11. Entlang der an den Plangebietsgrenzen verlaufenden Grundstücksseiten sind auf einer Breite von 2m mindestens 1,5 m hohe Sträucher und firstübergreifende Bäume anzupflanzen. Die Strauchpflanzungen haben dicht zu erfolgen, die Bäume sind in einem Mindestabstand von 15m zu pflanzen.**

Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt bei Laubbäumen 14/16 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsbildes sowie der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden.

Durch die gewählten Breiten- und Höhenvorgaben soll die Entwicklung einer Heckenstruktur ermöglicht werden, die die ihr zugedachten ökologischen und Ortsbildfunktionen zumindest mittelfristig voll übernehmen kann.

Die zusätzliche Pflanzung von Laubbäumen begründet sich mit der Lage dieser Gehölzpflanzung im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Durch die Kombination von Strauchgehölz- und Baumpflanzungen wird eine Vegetationsstruktur erreicht, die eine Abschirmwirkung gegenüber der Bebauung erzielt.

Die ausschließliche Verwendung gebietstypischer, standortgemäßer, d.h. ökologisch wertvoller Arten begründet sich mit Kompensationsanforderungen aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch das Bauvorhaben verursacht werden.

- 12. Im Bereich der platzartig aufgeweiteten Kreuzungen der Planstraßen 1 und 2 bzw. 1 und 3 sind jeweils 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Für jede Kreuzung ist nur die Pflanzung einer Baumart zulässig. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20 cm. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 8 und 9 BbgNatSchG

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Aufwertung und Strukturierung des Siedlungsbildes. Zur Gewährleistung der einheitlichen Gestaltung von prägenden Strukturen des Planungsgebietes, wird die ausschließliche Verwendung von nur einer Baumart pro Kreuzung festgesetzt.

Der gewählte Mindeststammumfang ist notwendig, damit die zu pflanzenden Bäume die ihnen zugedachten ökologischen und Ortsbildfunktionen mittelfristig übernehmen können.

- 13. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-11 sind offene Stellplätze in den Vorgärten von Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit
§ 7 Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSchG

Begründung:

Durch die Minimierung der voll versiegelten Flächen in Bereichen (Einzelhausbebauung WA 1-11), die keiner besonderen Belastung durch Häufigkeit und Schwere der sie befahrenden KFZ unterliegen, soll eine weitgehende Versickerung des Regenwassers vor Ort sichergestellt werden. Somit können wichtige Bodenfunktionen wie z. B. die Versickerung und die Grundwasserneubildung erhalten werden.

Zugleich dient diese Maßnahme der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Planungsgebiet durch die Baugebietsausweisungen zu erwarten sind.

Pflanzliste

Aufgrund von Ausgleichserfordernissen (Verwendung von ökologisch wertvollen, standortgemäßen Arten) für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entstehen, wird bei den textlichen Festsetzungen Nr. 1-3 und 5-12 die Verwendung von Arten der im Teil B (textliche Festsetzungen) des B-Planes aufgeführten Pflanzliste verbindlich festgesetzt.

3.9 Festsetzungen zur Gestaltung

Im Bebauungsplan werden Maßgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu den straßenseitigen Einfriedungen getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu fassadengestaltenden Materialien soll ein harmonisches Siedungsbild gewährleistet werden, ohne dabei besondere Einschränkungen des individuellen Bauens zu bewirken.

Die Maßgabe zu den straßenseitigen Einfriedungen soll zusätzlich zu einem harmonischen Straßenbild beitragen.

3.10 Sonstige Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine vorhandene Leitungstrasse durch die Festsetzung einer 3,0 m breiten, mit Leitungsrechten zugunsten des für diese Leitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belastende Fläche, in ihrem Bestand gesichert.

Diese Leitungstrasse befindet sich zwischen den Baufeldern 1 und 2 bzw. zwischen der öffentlichen Grünfläche an der Kirschallee und der Planstraße 1. Diese Fläche darf nicht überbaut werden und ist allenfalls mit leicht zu beseitigenden Befestigungen oder Bepflanzungen zu versehen.

Eine zweite Leitungstrasse verläuft zwischen der Planstraße 3 und der in der Mitte des Plangebietes liegenden öffentlichen Grünfläche. Ihr ursprünglicher Verlauf über das Baufeld des WA 12 wird aufgegeben und in den Bereich der Zuwegung zur öffentlichen

Grünfläche verlegt. Die Festsetzung einer Leitungstrasse ist hier nicht erforderlich, da die Leitung keine private Baufläche berührt und davon auszugehen ist, dass sich die für die öffentlichen Grünflächen und die für die Leitungsführung und –unterhaltung zuständigen Träger bezüglich Verlauf und Trassenanlegung miteinander verständigen.

3.11 Hinweise

Im Bebauungsplan sind Hinweise folgender Fachbehörden enthalten:

1. Untere Denkmalschutzbehörde, Bodendenkmalpflege

Laut Hinweis der Denkmalschutzbehörde ist im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Bodendenkmalen zu rechnen. Da jedoch die genaue Lage und Ausdehnung des Bodendenkmals nicht bekannt ist, ist zunächst eine archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten erforderlich um gegebenenfalls die dann notwendige denkmalpflegerische Dokumentation durchführen zu können.

Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde ist es jedoch nicht erforderlich, das Plangebiet als Bodendenkmal in den Bebauungsplan nachrichtlich einzutragen. Es wird als ausreichend gesehen diesen Sachverhalt als Hinweis im Bebauungsplan deutlich zu machen mit der Maßgabe, dass bei Funden im Zuge der Erschließungs- und Baumaßnahmen die untere Denkmalschutzbehörde umgehend zu informieren ist, bevor Zerstörungen eine Dokumentation des Bodendenkmals unmöglich machen.

2. Amt für Immissionsschutz

Angesichts der, dem Plangebiet benachbarten, Kläranlage ist der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Der unmittelbare Einflussbereich der Kläranlage wirkt mit einem Radius von 115 m bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Innerhalb dieses Radius können in bis zu 5% der Jahresstunden Geruchsimmissionen wahrnehmbar sein (vgl. Kap. 2.5).

Zwar wurde diesem Sachverhalt mit der Anordnung der Baufelder bzw. der Anordnung der abstandsbildenden öffentlichen Grünfläche bereits weitgehend Rechnung getragen, einzelne geplante Baugrundstücksbereiche jedoch können dennoch von Geruchsbelästigungen betroffen werden. Dieser Bereich wird deswegen im Bebauungsplan mit einer Grenzlinie gekennzeichnet und mit dem Hinweis auf eventuelle Geruchsbelästigungen versehen, um den künftigen Nutzern und Bewohnern Klarheit über eventuelle Beeinträchtigungen zu verschaffen.

Eine Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes kommt hier nicht infrage, da besondere Maßnahmen oder Vorkehrungen nicht definiert werden können.

IV. Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind im Rahmen des Grünordnungsplanes (überarbeitete Fassung und deren Ergänzung; Ökologie & Planung, Januar, bzw. Juli 2002) unter fachlicher Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ausführlich dargestellt.

Schwerpunktmäßig sind hier die Auswirkungen der durch die Ausweisungen im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB betrachtet worden. Demnach wurden insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild als erheblich eingestuft und planungsrechtlich berücksichtigt.

Schutzgebiete, wie das westlich des Planungsgebietes gelegene FFH-Gebiet "Finowtal-Pregnitzfließ" oder geschützte Biotope gemäß § 32 BbgNatSchG sind nicht betroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden stellt die Neuversiegelung von ca. 1,77 ha Fläche die wesentliche Auswirkung dar. Da Entsiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet nicht vorhanden sind, gilt das Minderungs- und Ausgleichsgebot.

Eine deutliche Minderung des Eingriffsumfanges fand bereits durch die Reduzierung der maximal überbaubaren Grundfläche im Baugebiet von 48% (GRZ von 0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 BauNVO für alle WA) auf 30% (GRZ 0,3 ohne Überschreitungsmöglichkeiten) im Rahmen der B-Plan-Überarbeitung nach Auswertung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange vom November 2001 statt. Hiernach reduzierte sich die Neuversiegelung von 2,5 ha auf 1,73 ha.

Die nunmehr im Rahmen des Änderungsverfahrens erfolgte geringfügige Erhöhung der GRZ im WA 12 von 0,3 auf 0,4 bewirkt lediglich eine Versiegelungszunahme um ca. 415 m², d.h. von 2,5% bezogen auf die Gesamtversiegelung (vgl. GOP). Insgesamt kann somit weiterhin von einem deutlich geminderten Eingriffsumfang ausgegangen werden.

Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden, hier insbesondere auf den Bodenwasserhaushalt, wie eine weitgehende Vor-Ort-Versickerung des Regenwassers von Bauflächen und Straßen, ergänzt durch textliche Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Fußwegen in Grünflächen und Stellplätzen sowie Zufahrten in den Baugebieten WA 1-11 (vgl. Textfestsetzungen Nr. 7.4 und 7.13) bleiben weiterhin erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bodenaufwertungen finden im Bereich der öffentlichen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen überall dort statt, wo im Bestand verdichteter Boden vorherrschend war (ca. 4.800 m²).

Zusätzlich erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Form von Entsiegelungsmaßnahmen (Gebäudeabriss und Wegeentsiegelung) im südlichen Randbereich der ehemals militärisch genutzten Flächen am Heideberg vorgenommen.

Durch die mit der Planänderung verbundene Erhöhung der Versiegelung wird der Entsiegelungsumfang auf der Ausgleichsfläche auf dem Heideberg von ca. 4.400 m² auf 4.900 m² vergrößert. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Insgesamt werden die Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Boden somit zu großen Teilen kompensiert.

Bezogen auf das Schutzgut Arten und Biotope bewirken die geplanten Ausweisungen einen Verlust von ca. 5,12 ha Ackerbrache. Dem gegenüber steht eine Neuanlage von öffentlichen und privaten Grünflächen von 3,80 ha, so dass ein Verlust von ca. 1,32 ha Biotopfläche verbleibt.

Gegenüber der als Satzung beschlossenen Planfassung hat sich also der Verlust an Biotopfläche nur geringfügig um 415 m² erhöht.

Der Verlust kann durch Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (vgl. Textfestsetzungen Nr. 7.1- 7.3) im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden.

Zusätzlich sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig. So wird eine ca. 0,6 ha große Fläche direkt westlich des Plangebietes durch Strauchgehölz- und Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet. Zusammen mit Biotopaufwertungsmaßnahmen auf den Entsiegelungsflächen am Heideberg (s.o.) kann der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Arten und Biotope vollständig kompensiert werden. Der erhöhte Biotopverlust der hier vorliegenden Änderungsfassung wird durch die entsprechende Vergrößerung der Ausgleichsfläche im Bereich Heideberg kompensiert. Die Sicherstellung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen am Heideberg erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Die Entwicklung von Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Kirschallee und der Ausgleichsfläche direkt westlich des Planungsgebietes dienen zugleich der Minderung von Immissionsbelastungen (Geruchsbelastungen), die vom westlich der Kirschallee gelegenen Klärwerk der Stadt Biesenthal ausgehen können (vgl. Kap. 8.4).

Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung auf bisherigen Freiflächen in Stadtrandlage ist eine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch Baumpflanzungen auf den Grundstücken und im Straßenland (vgl. textliche Festsetzungen 7.5, 7.6, 7.7 7.8) sowie insbesondere durch Hecken- bzw. Strauchgehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7.9 und 7.10) wird eine Durchgrünung der Siedlung und die Entwicklung eines grüngerprägten Siedlungsrandes erreicht. Hierdurch wird der Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild kompensiert.

Die Durchlüftungseigenschaften des Gebietes werden durch die geplante Bau- und Freiflächenstruktur mit niedriger Bauweise (vgl. Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung) sowie einem hohen Anteil an Vegetationsstrukturen nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Somit sind keine erheblichen klimatischen Auswirkungen zu verzeichnen.

4.2 Auswirkungen auf den Haushalt

Alle anfallenden Kosten werden auf die Grundstücke umgelegt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt abschnittsweise, entsprechend der Vermarktung.

4.3 Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da es sich im Wesentlichen um ein Flurstück handelt.

Im Bereich der Schützenstraße, Wohnblock und Garagenkomplex sind die Flurstücksgrenzen zu korrigieren und festzustellen.

4.4 Sonstige Hinweise

Der Erschließungsträger schließt mit der Stadt Biesenthal einen Durchführungsvertrag ab.

Anhang

Städtebauliche Werte

Versiegelte/unversiegelte Fläche

Nutzungstyp	Größe
versiegelt gesamt	17.981,0 m ²
Baufläche (gesamt 41.362 m ²) versiegelt	12.902,0 m ²
davon WA 1-11 GRZ 0,30 (36.423,0 m ²)	(10.930,0 m ²)
davon WA 12 GRZ 0,4 (4.930,0 m ²)	(1.972,0 m ²)
Erschließungsfläche versiegelt gesamt 6.429 m ² davon 79 %	5.079,0 m ²
Siedlungsgrün Gartenfläche	28.460,0 m ²
öffentliche Grünflächen	8.234,0 m ²
Straßenbegleitgrün	1.350,0 m ²
Gesamt	56.025,0 m²

