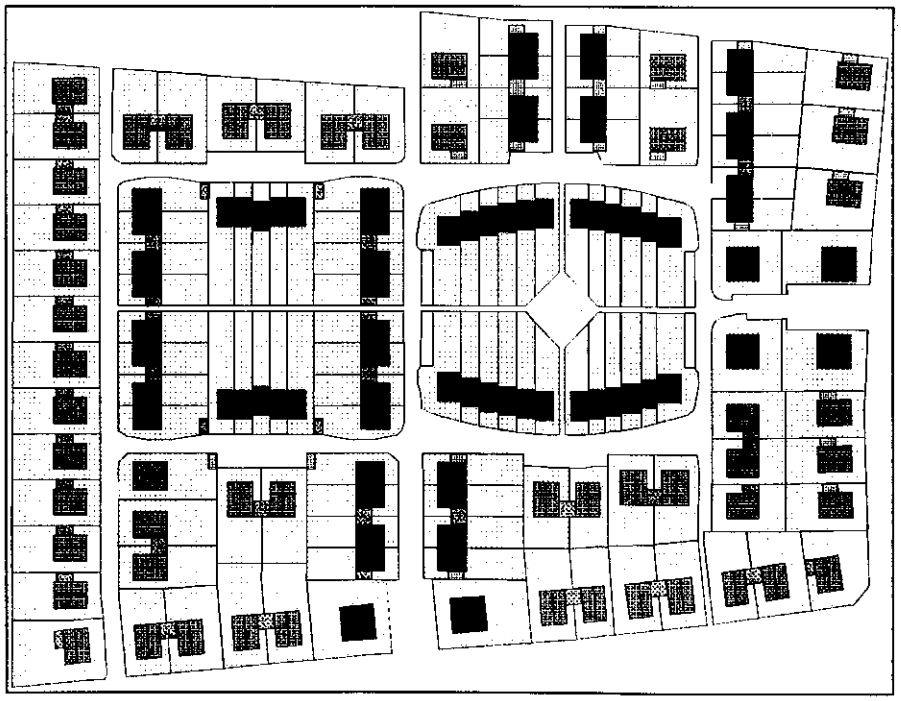
GEMEINDE BÖTZOW

BEBAUUNGSPLAN

ÖSTLICH MARWITZER STRASSE / FRIEDHOFSTRASSE

Teil C

BEGRÜNDUNG



Dipl. Ing. Helmut Klippel
Architekt + Stadtplaner (SRL)
Altensteinstraße 59

14195 Berlin

Bebauungsplan „östlich Marwitzer Straße / Friedhofstraße"

Teil C: Begründung

Planverfasser: Dipl. Ing. Helmut Klippel
Architekt + Stadtplaner

Altensteinstraße 59

14195 Berlin

Tel.: 030 - 84 10 98 03
Fax: 030 - 84 10 98 05

Bearbeitung: Dipl. Ing. Helmut Klippel
Dipl. Geogr. Ralf Hennings

Planungsphase: **Satzungsbeschluß**

Datum: **10. April 1997**

Inhaltsverzeichnis

Regionale / Lokale Einordnung 3

1. Lage im Raum 5

2. Planungsanlaß 5

3. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen 6

4. Städtebauliches und landschaftplanerisches Konzept 7

5. Städtebauliche Eckdaten 9

6. Verkehrserschließung 10

7. Art der baulichen Nutzung 15

8. Maß der baulichen Nutzung 15

9. Bauweise 15

10. Grünflächen und Bepflanzung 15

11. Ver- und Entsorgung 16

12. Altlasten 18

13. Immissionsschutz 19

14. Soziale Infrastruktur 19

15. Öffentlicher Personennahverkehr 19

16. Auswirkungen des Bebauungsplanes 20

17. Auswirkungen auf Natur und Landschaft 21

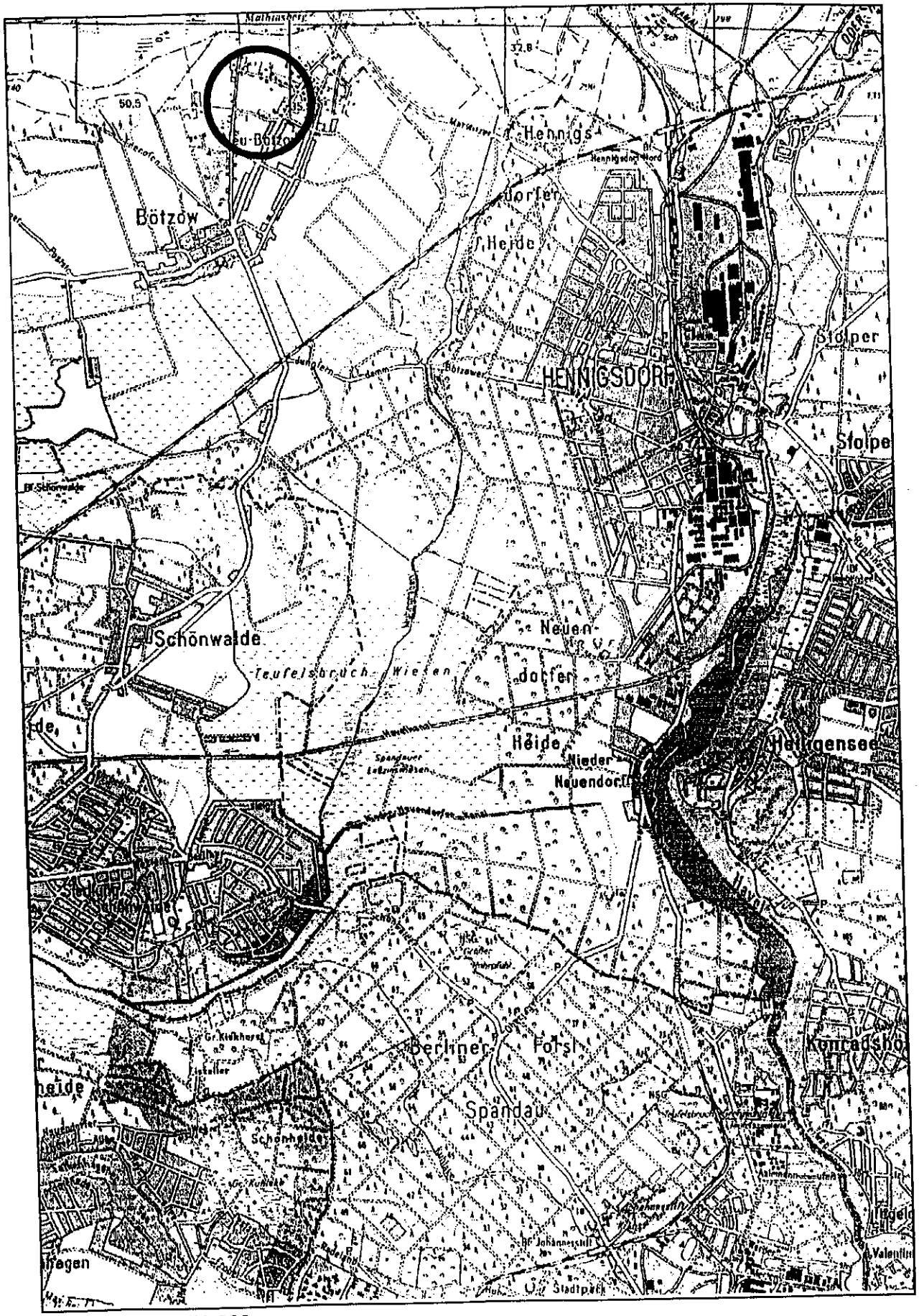
18. Textliche Festsetzungen / Begründung der Festsetzungen 22

19. Pflanzliste 32

20. Zeichenerklärung 33

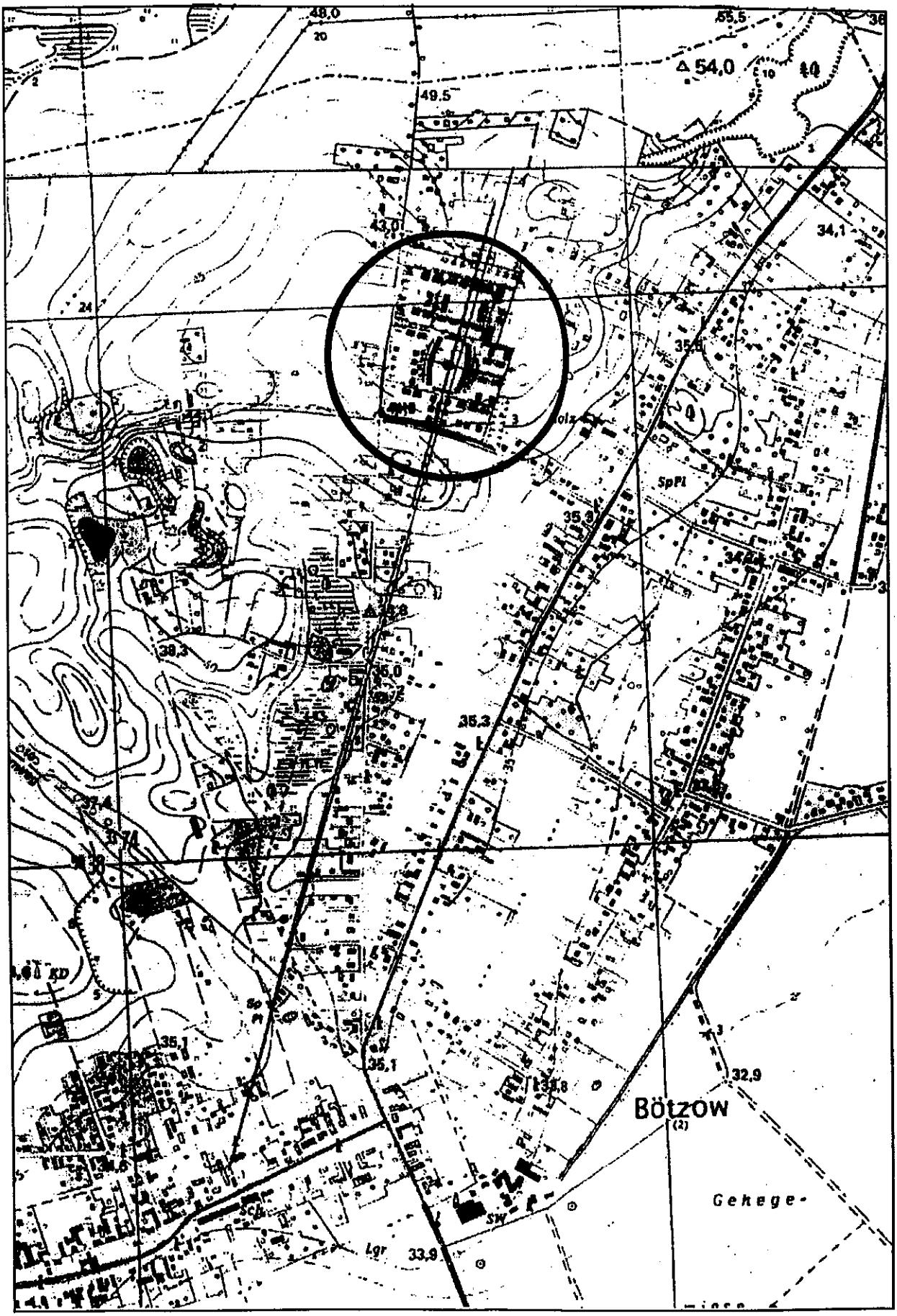
21. Rechtliche Grundlagen und Verordnungen 34

Regionale Einordnung



Maßstab ca. 1: 50.000

Lokale Einordnung



Maßstab ca. 1: 10.000

1. Lage im Raum

Die Gemeinde Bötzow liegt im engeren Verflechtungsraum von Berlin am Rand der Entwicklungsachse Berlin - Hennigsdorf - Velten Kremmen. Zum nordöstlichen Berliner Stadtrand sind es 7 km.

Sie entstand auf einem Ausläufer des Glin, einer hügeligen Grundmoränenlandschaft westlich des Urstromtales der Spandau - Zehdenicker-Havelniederung.

Bötzow besteht aus einem alten Dorfkern und einem neueren Siedlungskörper. Der neue Dorfteil, in dem das Plangebiet liegt, wird durch die Hauptstraßen zwischen Velten/Marwitz über Schönwalde, Dalgow in Richtung Potsdam erschlossen. Durch die alte Dorflage führt die Straße in Richtung Wansdorf.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 224, 234, 235, 236 der Flur 11 sowie den Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsflächen jeweils bis zur Straßenmitte (Flur 11, Flurstücke 237 und 270, - jeweils teilweise). Sie liegen im nordwestlichen Bereich von Bötzow, östlich der Straße nach Marwitz (Marwitzer Straße) und nördlich der Friedhofstraße. Z.Z. liegen diese ehemalig landwirtschaftlich genutzten Felder brach. Das Gebiet befindet sich im Innenbereich der Gemeinde, unterschiedlich stark ausgeprägte Siedlungsansätze sind an der Marwitzer- bzw. Friedhofstraße vorhanden. Den Übergang zur freien Landschaft bildet die nördlich angrenzende Bebauung an der Bergstraße. Westlich der Marwitzer Straße verläuft in ca. 80 m Entfernung die Grenze des noch nicht förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebietes Nauen-Brieseland-Krämer.

Der Raum Hennigsdorf ist gekennzeichnet durch gewachsene, großflächige Industrie- und Gewerbestandorte, der - im Zuge ihrer schrittweisen Revitalisierung bzw. durch die Ausweisung neuer Gewerbegebiete - über ein großes Potential an Arbeitsplätzen verfügt. Darüber hinaus ist die Nähe zur Metropole Berlin ein wesentlicher Standortfaktor, so daß insgesamt ein erhöhter Siedlungsdruck auch die Gemeinde Bötzow zukommen wird.

Bötzow liegt innerhalb des Berliner Autobahnringes und verfügt durch die Nähe zur A10 (10 km entfernt) sowie durch die Bundesstraße 273 über eine günstige Verkehrsanbindung. Eine Regionalbahn Anschluß besteht im benachbarten Hennigsdorf.

2. Planungsanlaß

Aus den o.g. Gründen resultiert eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum. Um dieser gerecht zu werden , beabsichtigt die Gemeinde, das o.g. Plangebiet als Wohngebiet in aufgelockerter Bauweise zu entwickeln. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.02.93 (Beschluß-Nr: 52/93) mit Erweiterungsbeschluß vom 18.05.93 (Beschluß-Nr.: 71/93) in der Gemeinderatssitzung beschlossen. Mit Beschluß vom 15.02.96 (Beschluß-Nr. 164/96) . wurde der Geltungsbereich reduziert und neu festgelegt.

Die Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau (gesobau) hat die Flächen 1992 mit Ausnahme des Flurstückes 224, Flur 11 erworben und beabsichtigt das gesamte Plangebiet zu erschließen und Teilbereiche zu entwickeln, bzw. die baureifen Grundstücke zu Zwecken

des Eigenheimbaus an interessierte Bauherren zu veräußern. Die Gemeinde Bötzow hat mit der gesobau am 15.04.96 deshalb eine notarielle Kooperationsvereinbarung geschlossen. Hierin ist die Übertragung der für die bauliche Entwicklung zwingend erforderlichen verbindlichen Bauleitplanung und die Erschließung des Gebietes vertraglich geregelt. Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt davon unberührt.

Im Land Brandenburg ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt der Anteil an selbstgenutzten Wohnraum sehr niedrig. In dieser Hinsicht gewinnt das Bauvorhaben an besonderer Bedeutung, da der Bebauungsplan der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung dient. Auch unter dem Gesichtspunkt des teilweisen Wegfalles der Mietpreisbindung trägt das Vorhaben zur Verbesserung der Wohnsituation bei.

3. Geltendes Recht und übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Es wurde - wie bereits erwähnt - landwirtschaftlich genutzt, heute ist es eine Brache.

Ein Flächennutzungsplan existiert in der Gemeinde Bötzow gegenwärtig nicht. Daher wird in diesem Falle von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einen **vorzeitigen Bebauungsplan** aufzustellen (§8 Abs. 4 BauGB). Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen. Die Darstellungen eines zukünftig aufzustellenden Flächennutzungsplans werden den Inhalten des Bebauungsplans angepaßt.

Durch die Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Datum vom 29.04.93, 13.07.93 und 27.10.93 hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. seinen geplanten Inhalten grundsätzlich zugestimmt (Reg.-Nr.: MUNR/R4-253/93).

Eine vorzeitige Bürgerbeteiligung im Form einer Informationsveranstaltung im Gemeindehaus, auf der die Planungen für das Plangebiet vorgestellt worden sind, wurde am 16.06.93 durchgeführt.

Zur Bewertung des ökologischen Eingriffes und zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet und frühzeitig mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz abgestimmt. Dieser Bebauungsplan und der Grünordnungsplan gehen parallel in die TÖB und Bürgerbeteiligung, wesentliche Planungsinhalte des Grünordnungsplanes sind bereits in den Bebauungsplan übernommen.

Sollten die innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht ausreichen, sind die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vertraglich zu sichern.

Denkmale und andere Schutzobjekte wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgestellt.

4. Städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept

Leitbilder der städtebaulichen Konzeption sind

- eine maßvolle Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers unter besonderer Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden Geländemorphologie.

- die Fassung des Straßenraumes der Marwitzer Straße und Friedhofstraße durch straßenbegleitende Bebauung, die sich an der Bauweise (Einfamilienhäuser) der gegenüberliegenden in Ansätzen vorhandenen Bebauung anpaßt.

- unter Einhaltung ökonomischer Rahmenbedingungen sowohl „mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen", als auch den Erfordernissen des Marktes zu genügen und eine attraktive, von der Bevölkerung angenommene Siedlung zu schaffen

- eine flächensparende und am Bedarf orientierte Erschließungsplanung (Mischflächen)

- durch eine abwechslungsreiche Bebauung bzw. durch die Mischung von verschiedenen Haustypen sowie durch eine anspruchsvolle Freiraumgestaltung sollen dem Gebiet eine eigene Identität gegeben und eine Basis für Nachbarschaften geschaffen werden.

Die Siedlung ist mit drei Straßen und zwei Fußgängerwegen an das vorhandene Straßensystem angeschlossen. Zwei großzügig angelegte Eingangsbereiche, die durch eine entsprechende Bebauung (WA_{13b}, WA_{14b}, WA_{1b} und WA_{2a}) zusätzlich betont werden sollen, markieren das Entree zur Siedlung.

Das Herzstück bilden vier mit Hausgruppen zu bebauende Baufelder (WA_9 bis WA_{12}), die um einen gestalteten öffentlichen und begrünten Platz, der gleichzeitig den höchsten Geländepunkt des Gebietes markiert, angeordnet sind. In südwestlicher Richtung bildet dieser Bereich eine Sichtachse zum Kirchturm in der Ortsmitte. Der in diesem Bereich leicht geschwungene Verlauf der Straßen und die dazu parallel verlaufenden Baugrenzen resultieren aus der vorhandenen Topographie des zum öffentlichen Platz hin ansteigenden und danach wieder abfallenden Geländes. Vier öffentliche Wege führen orthogonal von den umgrenzenden Verkehrsflächen zum Platz.

Eine weitere Hausgruppenbebauung (WA_{6b}, WA_{5b}) mit einer internen, rückwärtigen fußläufigen Erschließung sowie durch Doppelhausbebauungen an ihren Flanken, schließt nördlich an die o.g. städtebauliche Dominante an.

In WA_3 sind Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Aufgrund der relativen Länge (ca. 200 m) dieses Baufensters wird somit eine größere Flexibilität in der Art der Bebauung erreicht.

In allen anderen Baufenstern mit Ausnahme der bereits beschriebenen Baufelder sind entweder Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen. Insofern ist ein Rhythmus in der Art der Bebauung gewährleistet. Da die Baufenster relativ klein gehalten worden sind - je Baufeld sind maximal 4 Einzel- bzw. 4 Doppelhäuser zu realisieren - wird einerseits die städtebauliche Idee insgesamt festgeschrieben, andererseits verbleibt für den späteren Bauherrn/Architekten genügend Freiraum für die individuelle Ausprägung des Eigenheimes. Aus diesem Grunde sind die maximalen Bautiefen mit 14 und 16 Metern relativ großzügig

bemessen. Für den überwiegenden Teil des Baugebietes werden aber die Firstrichtungen festgesetzt, so daß in der Wahrnehmung der Siedlung dennoch ein einheitlicher Charakter entsteht.

Die Einfamilienhäuser sind überwiegend 1-geschossig zu errichten, alle anderen Haustypen können 2-geschossig gebaut werden.

Hinsichtlich der Freiflächengestaltung des Straßenraumes sollen die einzelnen Straßen bzw. Straßenabschnitte einheitlich mit einer Baumsorte bepflanzt werden.

In den Eingängen sowie im Bereich der Reihenhäuser um den gestalteten Platz befinden sich kleinere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die einerseits die Aufenthaltsqualitäten des Straßenraumes erhöhen, andererseits aber auch den „privaten Vorgartenbereich" von der Öffentlichkeit abschirmen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz geplant. Trotz ihrer Randlage ist sie über ein gezieltes Wegenetz auch von den Wohngebieten gut zu erreichen.

5. Städtebauliche Eckdaten

Das Bebauungsplangebiet wird durch folgende Kennwerte charakterisiert:

Flächen / Nutzung (gerundet):

Gesamtfläche	7,19 ha (100 %)
davon	
Nettowohnbauland	54.870 qm (76,3 %)
Öffentliche Verkehrsfläche, intern (Mischflächen)	7.510 qm (10,5%)
Öffentl. Verkehrsfl., extern (Marwitzer-/Friedhofstr.)	2.390 qm (3,3 %)
Öffentl. Verkehrsfl., „Fußgänger-Bereich"	1.370 qm (1,9 %)
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz"	900 qm (1,3 %)
Öffentliche Grünfläche „Platz"	390 qm (0,5 %)
Flächen für Anpflanzungen	630 qm (0,9 %)
Flächen für Ausgleich+Ersatz/Regenwasserversickerung	3.850 qm (5,4 %)
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafohaus)	10 – 20 qm
Flächen für Ausgleich und Ersatz außerhalb des Geltungsbereiches ca.	12.560 qm

Bauliche Nutzung:

Wohneinheiten in Einzel- Doppel- und Reihenhäuser	ca.	124
Wohneinheiten in den Baufeldern im Eingangsbereich (Einzelhäuser / Doppelhäuser / andere Haustypen)	ca.	9 bis 15
Gesamt		133 bis 139 WE
zu erwartender Einwohnerzuwachs bei 2,7 EW /WE	ca.	360 bis 380 Einwohner
Einwohnerdichte	ca.	52 EW/ha

6. Verkehrserschließung

Das nachfolgend dargestellte Konzept wurde von dem Planungsbüro VIA, Berlin erarbeitet.

Die Planung der Erschließungsstraßen erfolgte unter Zugrundelegung der Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) der Forschungsgesellschaft für das Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1995.

Das interne Erschließungsstraßennetz gliedert sich in sechs verschiedene Regelquerschnittstypen. Alle Straßen werden als verkehrsberuhigte Mischflächen angelegt ohne gesondert abgegrenzte Gehwegbereiche.

Von der Marwitzer Straße wird das Gebiet über die Planstraße 1 und die Planstraße 2 erschlossen. Der südliche Teil der Planstraße 3 wird nur als Fußwegeverbindung angebunden. Die Friedhofstraße wird über die Planstraße 7 angeschlossen. Diese Zufahrtsstraßen verfügen über ein 6,0 oder 8,0 m Profil mit einer 4,0 m Fahrgasse. Diese Fahrgasse ist auf den Begegnungsfall Pkw/Pkw bzw. Lkw/Fußgänger ausgerichtet. Die Begegnungsfälle Lkw/Lkw und Lkw/Pkw sind nur über Ausweichstellen an den 4 Feuerwehrbewegungsflächen sowie durch Umfahrungen durch das vermaschte Netz der Erschließungsstraßen möglich. Eine Realisierung dieses Begegnungsfalles generell führt zu 5,5 m breiten Fahrgassen und ist hier nicht erwünscht. Entlang des 6,0 oder 8,0 m Profils werden Längsparkplätze mit 2,0 m Breite, Baumscheiben, Grundstückszufahrten sowie Laternen angeordnet.

Das Straßenprofil an Engstellen ohne Parkmöglichkeit beträgt ebenfalls 4,0 m.

Im Bereich der Planstraße 1 wird das Längsparken nur auf der Südseite angeordnet, es ergibt sich somit ein Profil von 6,0 m.

In den Querstraßen werden einseitige Querstellplätze mit 5,0 m Tiefe (davon 0,7 m als grüner Überhangstreifen) angeordnet. Die Fahrgasse wird 5,5 m breit sein und ermöglicht ein bequemes Ein- und Ausparken rückwärts bzw. beengtes Ein- und Ausparken vorwärts. Hier ergibt sich somit ein Straßenraumquerschnitt von 10,5 m.

Im Entreebereich der Planstraßen 1 und 7 werden doppelseitige Querstellplätze angeordnet. Die Fahrgasse wird 6,0 m breit sein und ermöglicht ein bequemes Ein- und Ausparken vorwärts. Dann ergibt sich somit ein Straßenraumquerschnitt von 16,0 m.

Die Stichstraßen an der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. zur Grünfläche werden als Zufahrten mit 3,0 m Breite ohne Wendehammer ausgebildet. Verbreiterungen auf eine 4,0 m breite Fahrgasse sind vor den Grundstückszufahrten vorgesehen, so daß die Möglichkeit zum Einbiegen ins Grundstück besteht. Als Trasse wird jedoch ein breiterer Bereich für einen späteren Ausbau freigehalten.

In der Mitte der Querstraßen wird zum Nachweis der Feuerwehrbewegungsfläche die Straße auf 7,0 x 12,0 m aufgeweitet. In den Ausrundungsbereichen der Knotenpunkte und Einmündungen ist die Fahrbahn aufgeweitet, um den Ansprüchen der Feuerwehr und der Versorgungsfahrzeuge zu genügen.

Es werden ca. 60 öffentliche Stellplätze im Straßenraum angelegt.

Für die Erschließungsstraßen ist die Bauklasse IV vorgesehen (Verkehrsbelastungszahl VB 60-300). Diese Bauklasse wurde gewählt, da die Grundstücke nicht fertig bebaut werden, sondern ein großer Teil zunächst nur erschlossen und später individuell bebaut wird und

damit über einen längeren Zeitraum mit Baustellenverkehr zu rechnen ist. Damit ist die Straße bei einer Nutzungsdauer von 20 Jahren für einen Verkehr von bis zu 300 Lkw je 24h und Fahrstreifen ausgelegt. Alle Straßen werden gepflastert.

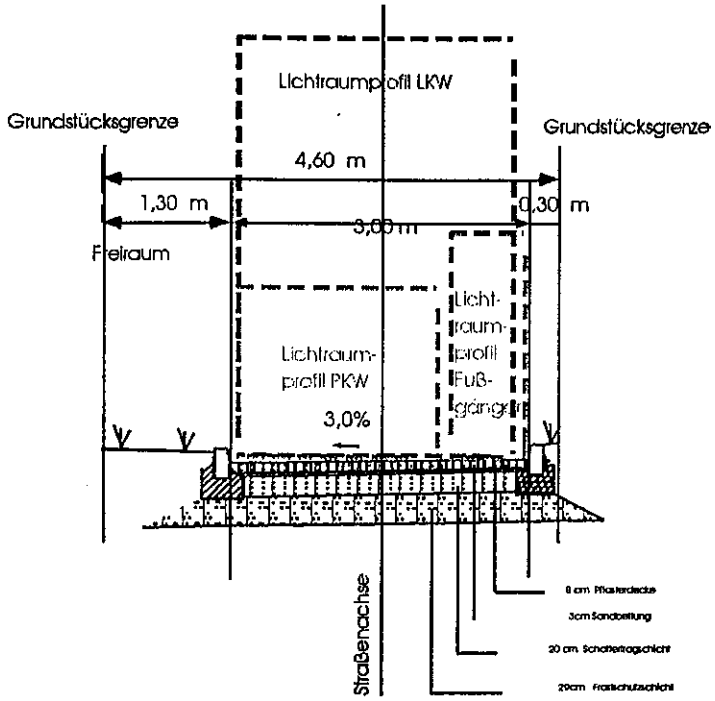
Für die Stellplätze ist die Bauklasse V vorgesehen, da alle Stellplätze nur für Pkw-Benutzung ausgelegt sind. Die Stellplätze werden mit Rasenpflaster befestigt.

Die Regelquerschnitte der einzelnen Straßentypen sowie deren Aufbau und Materialvorschlag sind den anliegenden Profilen zu entnehmen.

Da die detaillierte Einteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung sind, sondern in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden sollen, sind die folgenden Profile als Vorschlag zu betrachten bzw. auch als Nachweis, daß das Erschließungskonzept tragfähig ist.

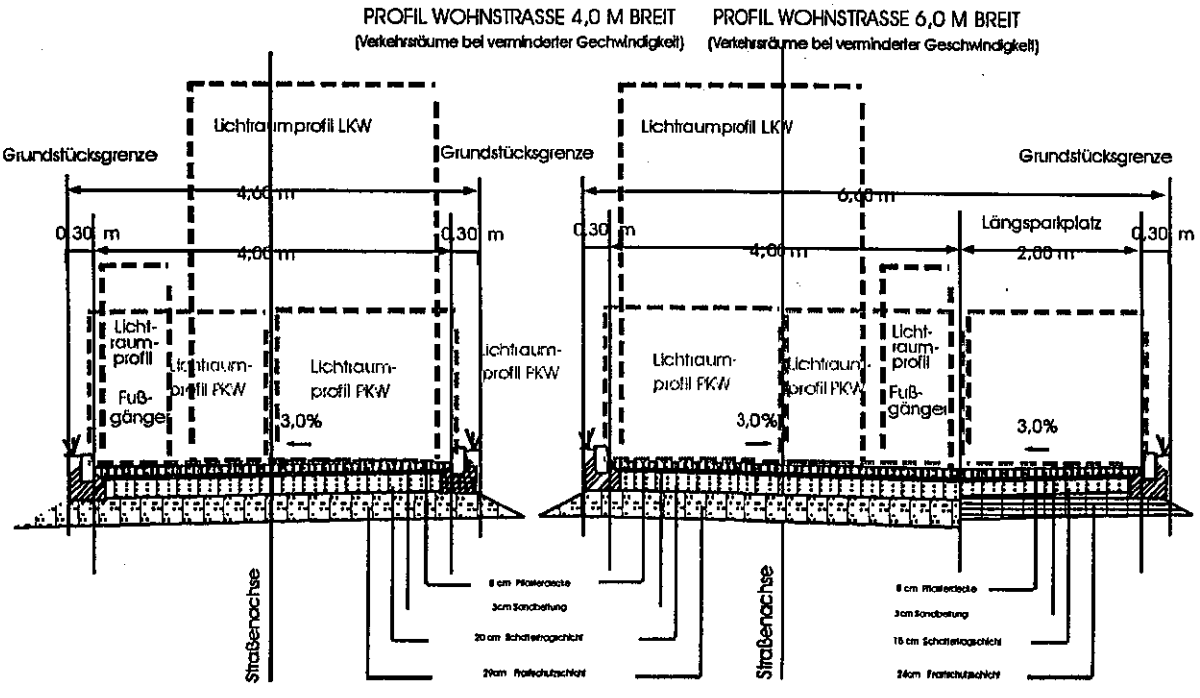
PROFIL WOHNWEG 3,0 M BREIT

(Verkehrsräume bei verminderter Geschwindigkeit)



Bauklasse IV

nicht maßstabstreu



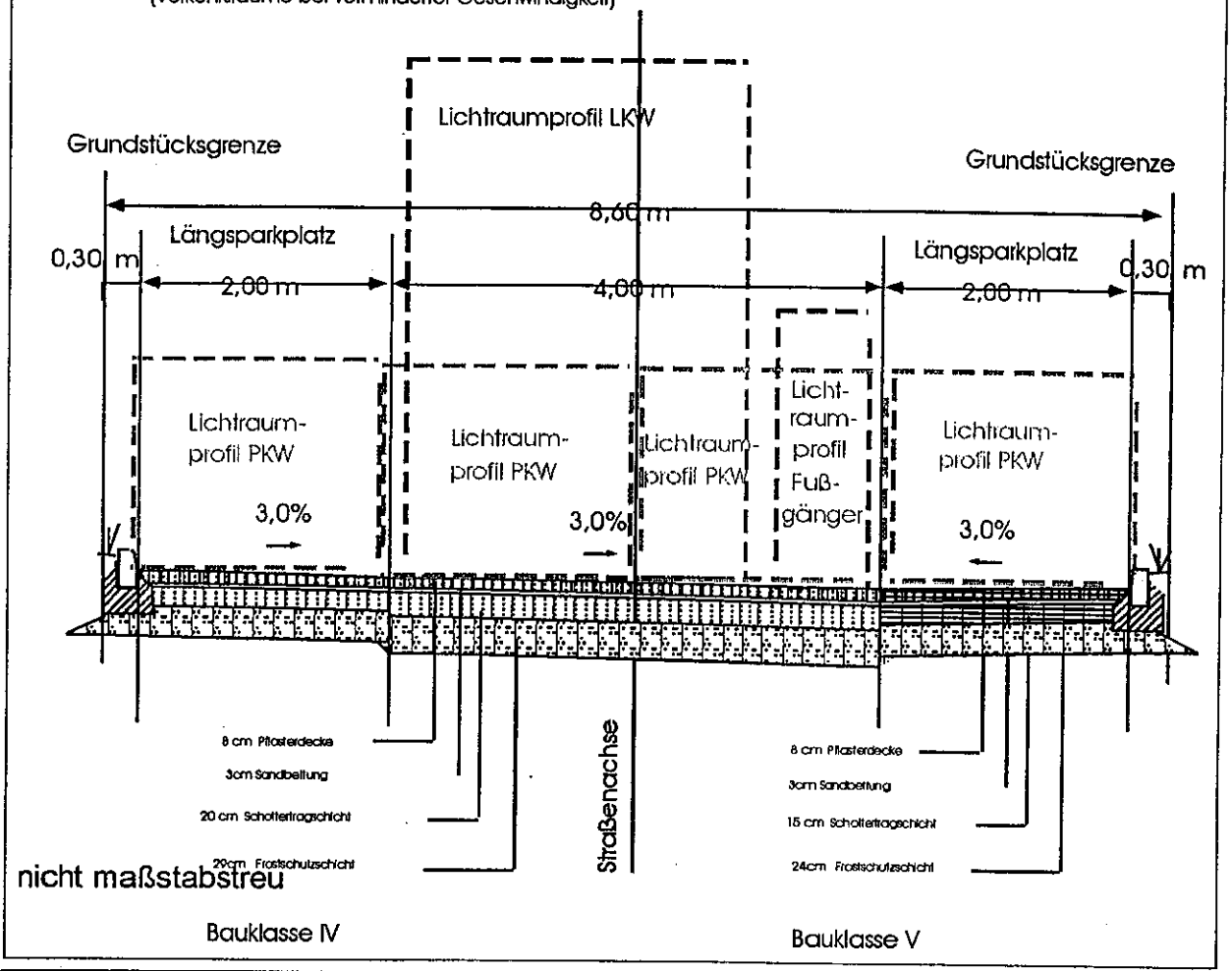
Bauklasse IV

Bauklasse V

nicht maßstabstreu

PROFIL WOHNSTRASSE 8,0 M BREIT

(Verkehrsräume bei verminderter Geschwindigkeit)



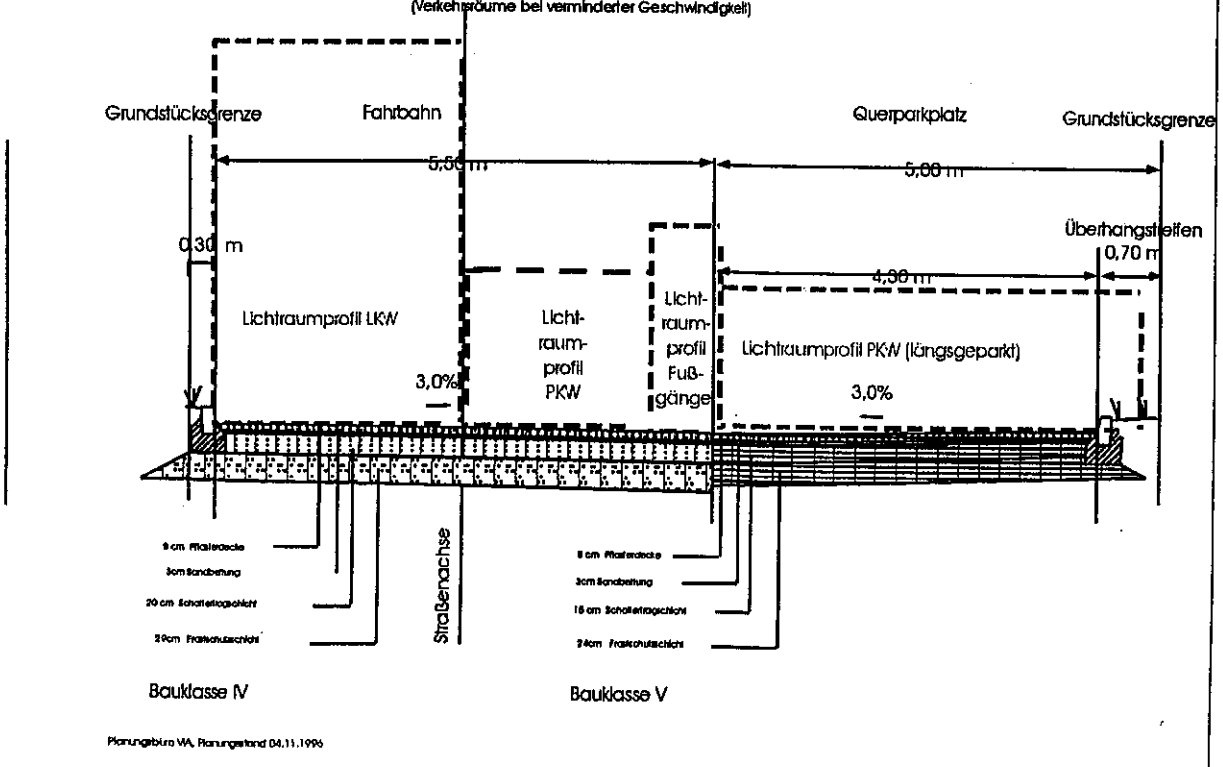
nicht maßstabstreu

Bauklasse IV

Bauklasse V

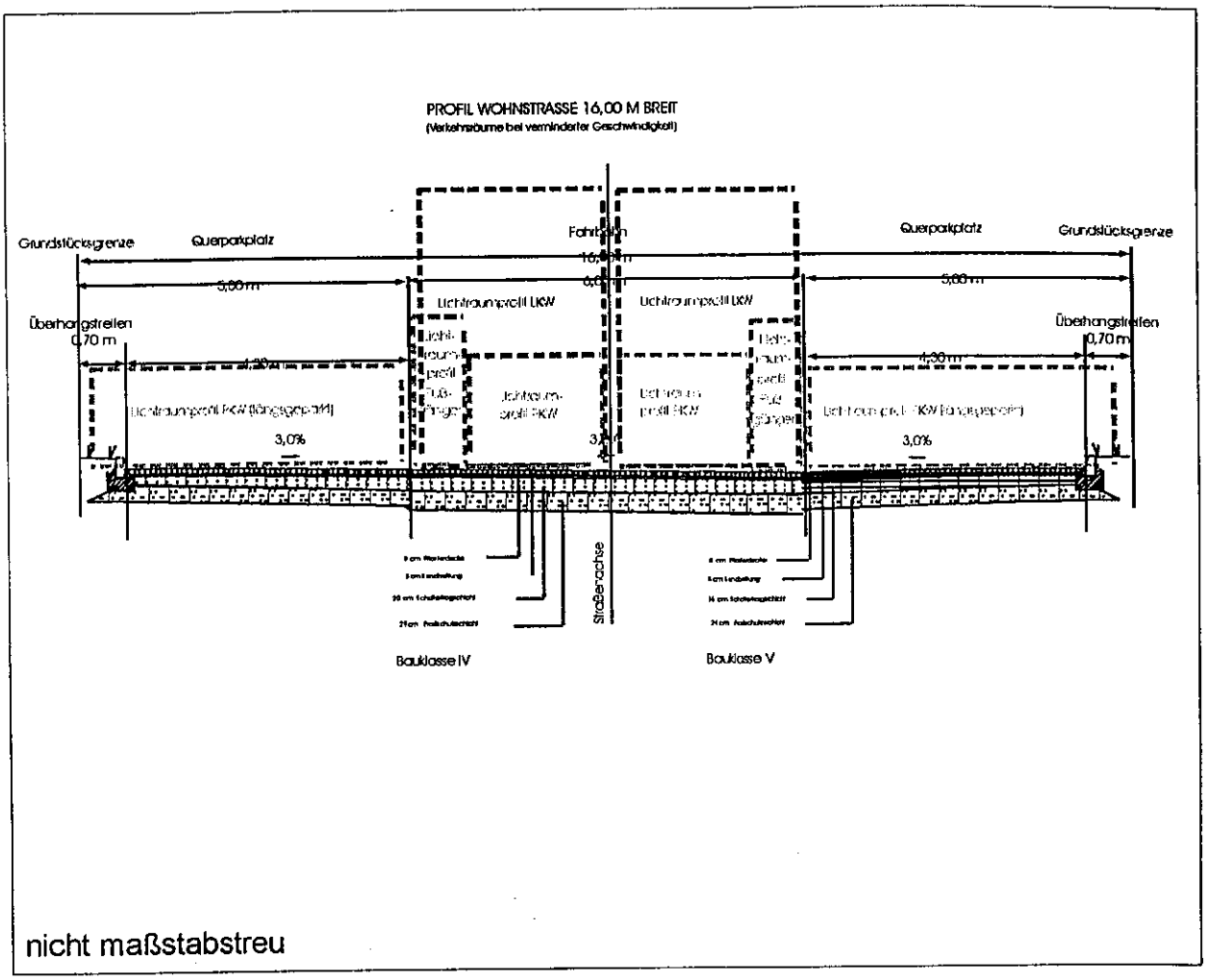
PROFIL WOHNSTRASSE 10,50 M BREIT

(Verkehrsräume bei verminderter Geschwindigkeit)



Planungsbüro VIA, Planungsstand 04.11.1996

nicht maßstabstreu



nicht maßstabstreu

7. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Ausnahmsweise können zugelassen werden „Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" (nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Die Ausweisung als WA berücksichtigt die Einbindung in die gegebene dörfliche Bebauungsstruktur eher als bei einem Reinen Wohngebiet (vgl. auch Textliche Festsetzungen sowie deren Begründung).

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bezüglich der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl weit unter den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und sichert im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe eine aufgelockerte Bebauung mit der ortsüblichen starken Durchgrünung (vgl. auch Textliche Festsetzungen sowie deren Begründung).

9. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für die Wohnbauflächen eine offene Bauweise im Zusammenhang mit den Haustypen Einzelhausbebauung, Doppelhausbebauung und Hausgruppenbebauung fest. In den Bereichen WA_{13b}, WA_{14b} WA_{1b} und WA_{2a} wo die Bauweise nicht durch Haustypen konkretisiert wird, sind die Baufenster derart dimensioniert, daß auch hier eine der Siedlungsstruktur angemessene kleinteilige Bebauung möglich ist (vgl. auch Textliche Festsetzungen sowie deren Begründung).

10. Grünflächen und Bepflanzung

Eine öffentliche Grünfläche liegt am östlichen Rand des Bebauungsgebietes. Sie soll u.a. als Spielplatz genutzt werden und als Ort der Begegnung und Kommunikation auch von den Bewohnern der Gemeinde genutzt werden.

Auf der südlich des Spielplatzes angrenzenden Fläche sind neben der Regenwasserversickerung Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft geplant. Diese Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben und sind ausnahmslos in den Bebauungsplan berücksichtigt (vgl. auch Textliche Festsetzungen sowie deren Begründung).

Eine weitere Grünfläche, die als Stätte der Begegnung und vor allem zur Bildung von Nachbarschaften zwischen den Anliegern gedacht ist, ist im Innenbereich der Baufelder mit den „geschwungenen Reihenhäuser" geplant. Pflanzgebote sind auch hier festgesetzt.

Weitere Festsetzungen bezüglich der zu bepflanzenden Flächen im Straßenraum sind im Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes näher beschrieben. Sie sind ausnahmslos in den Bebauungsplan übernommen (vgl. auch Textliche Festsetzungen sowie deren Begründung).

11. Ver- und Entsorgung

Das nachfolgend dargestellte Konzept zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Regen) wurde von dem Planungsbüro europlan, Berlin erarbeitet.

Sämtliche Versorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht, so daß die Ausweisung von Leitungsrechten nicht erforderlich ist.

Wasser

Im Rahmen des Bauvorhabens „Neue Wohnsiedlung Bötzow / Marwitzer Straße - Friedhofstraße" ist ein Trinkwasserversorgungs- sowie ein Abwasser- und Regenwasserkonzept entwickelt worden, welches den gegebenen topographischen und ortsspezifischen Verhältnissen angepaßt ist. Dabei wurde berücksichtigt, daß auf den benachbarten Grundstücken weitere Wohnsiedlungen konzipiert sind und diese vom gleichen übergeordneten Versorgungssystem Bötzows zu erschließen sein werden.

Konzept des Wasserversorgungssystems

Das Wasserversorgungssystem der zukünftigen Wohnsiedlung Bötzow ist als vermaschtes Ringnetz geplant, um bestmögliche Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Seitens des Zweckverbandes Paaren/Glien ist bestätigt worden, daß ein Versorgungsdruck von etwa 4,0 bar ansteht und der Wasserbedarf der neuen Wohnsiedlung in jedem Falle gedeckt werden kann.

Das örtlich maßgebende Wasserwerk befindet sich in der Ortschaft Marwitz und ist vom Bearbeitungsgebiet 'Bötzow / Marwitzer Straße - Friedhofstraße' etwa 1,5 km entfernt.
Der Ort Bötzow wird unter anderem durch eine DN 200-AZ - Rohrleitung (Marwitzer Straße) und eine von dieser abzweigenden DN 90-PE-HD - Leitung (Friedhofstraße) versorgt.
An diese bereits vorhandenen Rohrleitungen wird das o.g. Ringnetz mit abgehenden Stichleitungen angeschlossen.

Um im Brandfall eine ausreichende Wasserversorgung der Feuerwehr gewährleisten zu können, sind im Gebiet 19 Hydranten vorgesehen. Hierbei sind aufgrund siedlungsstruktureller, stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Gesichtspunkte ausschließlich Unterflurhydranten angedacht.

Abwasser

Im Rahmen des Bauvorhabens ist ein Abwasserentsorgungskonzept entwickelt worden, das den gegebenen ländlichen Verhältnissen der Gemeinde Bötzow angepaßt ist. Dabei wurde berücksichtigt, daß das anfallende Schmutzwasser in ein überregionales Abwasserkonzept eingegliedert wird und einer zentralen Kläranlage in Wansdorf zugeführt wird.

Konzept der Schmutzwasserentsorgung

Das Planungskonzept umfaßt die innere Erschließung des geplanten Wohngebietes. Das in den ca. 140 Wohneinheiten anfallende Schmutzwasser wird den konzipierten Schmutzwasserleitungen im Freispiegelgefälle zugeführt. Von dort wird das Abwasser ebenfalls im Freispiegelgefälle in einem durchgehendem Rohrleitungssystem weitergeleitet.

Die Rohrleitungen der Schmutzwasserentsorgung werden innerhalb des zu entsorgenden Gebiets gemäß DIN 1998 in der Straßenmitte (in Anpassung an das Regenwassernetz) angeordnet.

Regenentwässerung

In dem brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) § 54 Absatz 4 wird eine Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser gefordert.
Es ist vorgesehen, das Regenwasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen in einem Vorflutsystem zu sammeln und zentral im südöstlichen Teil des Bebauungsgebietes in einer Sand/Lehm Grube zu versickern. Das Regenwasser, welches auf den Restflächen anfällt, wird nicht behandelt und versickert auf diesen.
Das Baugebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Konzept der Regenwasserentsorgung

Das anfallende Regenwasser wird in der konzipierten Regenwasserleitung im Freispiegelgefälle einer zentralen Versickerungsanlage zugeführt. Der Vorteil der Regenwasserversickerung ist die Grundwasseranreicherung. Es wird eine möglichst große Flächenbeschickung des durchflossenen Bodens angestrebt, was sich günstig auf die reinigende Wirkung durch die Bodenpassage auswirkt. Die Planung umfaßt die Entwässerung der privaten Flächen und der öffentlichen Verkehrsflächen, die Regenwassserkanalisation (Vorflut), einen Leichtflüssigkeitsabscheider sowie die Versickerungsanlage.

Bei der Verlegung der Rohrleitung in die Versickerungsanlage muß im Bereich der Böschung eine Durchörterung erfolgen, da in Bereich der offenen Sandabbrüche sich schützenswerte Pflanzen befinden und diese zu erhalten sind. Bei einem vorzeitigen Abschließen der von der Gemeinde geplanten Straßenbauarbeiten kann nachträglich keine Regenentwässerung

in der Marwitzer Straße erfolgen. In diesem Falle muß das gesamte anfallende Regenwasser der anliegenden Häuser separat durch Einzelversickerungsanlagen entwässert werden. Die Vorflut in der Marwitzer Straße wird über die Friedhofstraße der Versickerungsanlage zugeführt, welche nicht über den Leichtflüssigkeitsabscheider laufen muß, da keine Verkehrsflächen angeschlossen sind.

Versickerungsanlage

Die auf dem Flurstück 224 (Sand/Lehm Grube) angetroffene 0,90 m bis 1,80 m mächtige Geschiebemergelschicht durch eine Kiesfüllung zu ersetzen und mit abgetragenem Oberboden wieder anzudecken.

In der Sand/Lehm Grube wurden schützenswerte Pflanzen kartiert, welche genau wie die offenen Sandabbrüche an den Böschungen zu sichern sind. Der Grünordnungsplan bildet dazu die weitere Grundlage zur Entwurfsplanung.

12. Altlasten

In dem Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Gebiet wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Konkrete Hinweise auf eine Beeinträchtigung des Plangebietes mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere auf Ablagerungen aus gewerblicher oder industrieller Nutzung liegen nicht vor. Allerdings wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan festgestellt, daß in einem kleinen Areal im Bereich der Versickerungsfläche ein Altlastverdacht bestehen könnte. Die Untersuchung der Fläche ist eingeleitet.

Energie

Das Plangebiet wird an die Stromversorgung der MEVAG angeschlossen. Ausreichende Versorgungskapaziäten sind vorhanden. Einzelheiten der Erschließung, insbesondere der Anschluß an das bestehende Netz werden in dem Erschließungsvertrag bzw. in weiterer Abstimmung mit dem Versorgungsträger geregelt und geklärt.
Für den Fall, daß die außerhalb des Plangebiets gelegene Trafostation (sie wurde für das angrenzende Wohnbaugebiet neu gebaut) die erforderlichen Kapazitäten nicht übernehmen kann, ist an der Friedhofstraße auf Höhe der Versickerungsgrube eine zusätzliche Versorgungsfläche für ein Trafohaus vorgesehen.
Die Frage der Versorgung mit Wärmeenergie wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Sonstige Versorgungsträger

Den Anschluß des Plangebietes an sonstige Leitungsnetze der öffentlichen Versorgung (z.B. Telekom) wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

13. Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da das Plangebiet weder an einem emitierenden Betrieb, noch an einer übergeordneten Straße, von der Lärmemissionen ausgehen könnten, liegt.

14. Soziale Infrastruktur

Bötzow verfügt heute über ca. 100 Kindergartenplätze, einige Krippenplätze, eine Grundschule mit Hortplätzen, eine Gemeindebibliothek sowie eine Grundversorgung im medizinischen Bereich.

Im Rahmen des Einwohnerzuwachses wird sich der Bedarf an sozialen Einrichtungen in der Gemeinde erhöhen. Da der zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur nur schwer abzuschätzen ist, insbesondere eine langfristige Kosten/Nutzenanalyse diesbezüglich nicht möglich ist, soll im Rahmen des Erschließungsvertrages u.a. geregelt werden, daß

- der Erschließungsträger alle öffentlich ausgewiesenen Grünflächen sowie die gesamte verkehrs- und versorgungstechnische Infrastruktur einmalig und auf eigene Kosten herstellt,
- die o.g. Flächen, soweit sie sich noch nicht im Eigentum der Gemeinde befinden, kostenlos der Gemeinde überschrieben werden.

Weitere Vereinbarungen sind im Rahmen des Städtebaulichen Vertrag zu treffen.

15. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Gemeinde ist an das öffentliche Personennahverkehrsnetz über Busverbindungen zu den umliegenden Gemeinden angeschlossen. Die nächst gelegene Bushaltestelle befindet sich auf der Veltener Straße.

Im Plangebiet selbst sind Bushaltestellen weder erforderlich noch geplant.

16. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Bebauung sowie deren verkehrs- und versorgungstechnische und infrastrukturelle Erschließung hat Auswirkungen auf

- die Gemeinde Bötzow in bezug auf ihre sozialen, infrastrukturellen und ökonomischen Verhältnisse
- die Siedlungsgröße und Struktur
- das Orts- und Landschaftsbild
- den Naturhaushalt.

Auswirkungen auf die Gemeinde Bötzow

- Entstehung einer neuen Siedlung, die in das gemeindliche Leben integriert werden soll
- Erhöhung der Einwohnerzahl von derzeit 1.650 auf ca. 2.000 Einwohner
- bessere Finanzausstattung der Gemeinde durch höhere Steuereinnahmen
- Bessere Auslastung, aber auch größerer Bedarf an sozialer Infrastruktur
- Veränderung der demographischen Struktur (Senkung des Durchschnittsalters, Erhöhung des Anteils der Altersgruppen der Jugendlichen und der 30-45 Jährigen),
- vorübergehende Belästigung der Anlieger durch Lärm und Staub, LKW-Verkehr während der Realisierungszeit der baulichen Anlagen.

17. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Grünordnungsplan werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausführlich beschrieben. Auch werden die Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung des Ausgleiches und des Ersatzes des Eingriffes im GOP diskutiert bzw. es werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, wie eine Kompensation erreicht werden kann.

Das Bauvorhaben stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff kann im Plangebiet selbst nicht kompensiert werden.

Als Flächen für Ausgleich und Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen P1, P2 und S1 vorgesehen. Die städtebaulichen Darstellungen und Maßnahmen sind aus dem Grünordnungsplan größtenteils übernommen worden (vgl. auch Textliche Festsetzungen sowie deren Begründung).

Als zusätzliche, nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Fläche für Ausgleich und Ersatz ist der rückwärtige Bereich des Flurstückes 32, Flur 11 vorgesehen. Diese Fläche liegt westlich der Marwitzer Straße und grenzt somit fast unmittelbar an das Plangebiet an. Sie befindet sich im geplanten Landschaftsschutzgebiet Nauen-Brieseland-Krämer und umfaßt eine Fläche von ca. 12.500 qm. Die Maßnahmen, insbesondere das Anlegen einer Streuostwiese sowie einer Frischwiese, werden im GOP erläutert.

Insgesamt wird eine Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft erreicht.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages soll festgeschrieben werden, daß der Investor alle im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen, die zur Kompensation erforderlich sind, finanziert bzw. realisiert. Diese Selbstverpflichtung seitens des Investors stellt eine hinreichende Sicherheit zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen dar.

18. Textliche Festsetzungen / Begründung der Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Allgemeines Wohngebiet (WA). Ausnahmsweise werden zugelassen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:*
   Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
   Nr. 1, 3, 4, 5 werden nicht zugelassen.

Begründung:

Das Planungsgebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um eine größtmögliche Wohnqualität zu erreichen, sollen aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO allerdings nur solche Nutzungen ermöglicht werden, die in Wohngebäude integrierbar sind. Daher werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen von der Zulässigkeit mit Bezug auf § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO ausgeschlossen.

2. *Bei der Ermittlung der Geschoßfläche (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der nicht zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände nicht mitzurechnen. (§ 20 Abs. 3 BauNVO)*

Begründung:

Zur Bestimmung des Nutzungsmaßes sind für den neuen Siedlungsbereich die zulässige Grundflächenzahl, die zulässige Geschoßflächenzahl sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Durch diese textliche Festsetzung wird die Anrechnung der Geschoßfläche in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, durch eine planergänzende Vorschrift ausgeschlossen. Die städtebauliche Rechtfertigung erhält diese Festsetzung aus dem Anliegen des kosten- und flächensparenden Bauens. Aufgrund der vergleichsweise geringen baulichen Dichte sind nachteilige Auswirkungen durch die zusätzliche Nutzung von Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, nicht zu erwarten.

3. *Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) ausgewiesen und ist in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzt. Die TH ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut und Höhenniveau (HN). (§ 16 Abs. 2 BauNVO)*

Begründung:

Mit der Festsetzung der Traufhöhe soll die Idee des städtebaulichen Entwurfs untermauert werden. Ziel ist eine aufgelockerte, einheitliche Bebauung. Dazu gehört auch, daß nicht beliebig hoch gebaut werden kann.

4. *Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren und durch Baugrenzen gekennzeichneten Grundstücksflächen möglich. Ausgenommen ist bei Einzel- und Doppelhäusern der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.*
   Bei den Hausgruppen ist je Grundstück 1 Stellplatz zulässig.
   Die Grundfläche der überdeckten Stellplätze darf max. 15 % der Grundstücksfläche betragen und an keiner Nachbargrenze eine Länge von 8 m überschreiten.

Begründung:

Zur Vermeidung einer „Zersiedelung" der Gartenbereiche und unnötigen Beanspruchung von Grund und Boden für Zufahrten ist die Bebauungstiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, begrenzt.

Aus gestalterischen Gründen sind Vorgärten im Prinzip von Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden freizuhalten. Lediglich im Bereich der Hausgruppen sind im Vorgartenbereich je Grundstück maximal ein Stellplatz zulässig.

Um eine hohe Grün- und Freiflächenqualität mit möglichst geringem Versiegelungsgrad zu erzielen, soll die Gesamtgröße der Flächen für Garagen und Nebengebäude auf 15 % der Grundstücksfläche begrenzt werden.

5. *Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Erker, Wintergärten, Balkone, Außentreppen, Vordächer) ist bis zu 1,5 m statthaft. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

Begründung:

Um den späteren Bauherren bzw. den Architekten in der Ausführung des konkreten Wohnhauses einen großen gestalterischen Freiraum zu erhalten, ohne daß dabei das städtebauliche Konzept in Frage gestellt wird, wurde diese Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. *Bei Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 45 Grad, bei Mansarddächern von max. 75 Grad im Mansardbereich zulässig. Sind die Baukörper der Garagen und Nebenanlagen an die Baukörper der Hauptgebäude angebaut, muß der First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer, Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen können Flachdächer zugelassen werden. Die Gesamtfläche der Gauben oder Dachaufbauten darf insgesamt höchstens 1 Drittel der darunterliegenden Trauflänge betragen. In den gekennzeichneten Bereichen ist die jeweilige Hauptfirstrichtung einzuhalten. (§ 89 BbgBO)*

Begründung:

Zur Vermeidung eines eintönigen Siedlungscharakters soll eine Vielfalt von Dachformen möglich sein. Diese Vielfalt findet dann allerdings Ihre Grenzen, wo sich das einzelne Gebäude mit seiner Dachform nicht mehr in die Dachlandschaft des Planungsgebietes einfügt.

Sofern nicht zwingende städtebauliche Gründe Festlegungen der Hauptfirstrichtungen erfordern (z.B. für die Hausgruppen), dürfen die Häuser in einem Teilbereich nach freiem Ermessen trauf- oder giebelständig errichtet werden. Für den überwiegenden Bereich der Wohnbauflächen wurden jedoch Hauptfirstrichtungen festgelegt, da ansonsten aufgrund der geplanten Parzellierung Verschattungen bzw. Störungen durch zu geringe Abstände (auch wenn die Mindestabstandsflächen eingehalten werden) zwischen den Gebäuden nicht auszuschließen wären. Hintergrund ist eine ausgewogene, siedlungsprägende Baukörperanordnung.

Zur Vermeidung von landschaftsuntypischen Dachproportionen und Zergliederungen der Dachflächen wird die Gesamtlänge der Dachgauben und -aufbauten begrenzt. Dem Ziel der Maßstäblichkeit und klaren Gebäudekontur dient die Festsetzung, die Dächer der Garagen und Nebengebäude den Dächern der Hauptgebäude unterzuordnen.

2. *Die Fassaden der einzelnen Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten und zeitgleich zu errichten. (§ 12 BbgBO)*

Begründung:

Hintergrund dieser Festsetzung ist neben der damit erzielten Optimierung des Bauablaufes und einer verminderten Belästigung der Anlieger die Umsetzung der städtebaulichen Idee, einen in der Gesamtheit einheitlichen Siedlungkörper zu erreichen.

3. *Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. (§ 13 BbgBO)*

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß das Gebiet auch in der Wahrnehmung eine Wohnsiedlung ist, in der nur punktuell Ausnahmen zugelassen sind. Ortsfremde Werbeanlagen würden störend wirken.

4. *Die allseitige Einfriedung von Grundstücken ist zulässig. Die max. Höhe an der Straßenbegrenzungslinie beträgt max. 1 m über Höhenniveau, zu anderen Grundstücksgrenzen max. 1,20 m. Als Material der Einfriedung ist Holz, Stahl oder Mauerwerk zugelassen. Die Einfriedungen der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind aus Holz oder Metallgitter mit Hinterpflanzungen zu errichten. (§ 89 BbgBO)*

   Weitere Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedung werden unter III. 4. getroffen.

Begründung:

Die Einfriedungen sollen in dorftypischer Bauart ausgeführt werden. Als Material für die Einfriedung der Vorgärten kommt deshalb Holz, Stahl und Mauerwerk (in Anlehnung an die Gestaltung der Fassaden) infrage. Für die seitlichen und rückwärtigen Einfriedungen kommen nur Holzzäune oder Metallgitterzäune mit Hinterpflanzung infrage.
Die Einfriedungen der Reihen- und Doppelhäuser sind im Hinblick auf den Gesamteindruck der Baukörper aufeinander abzustimmen.

III Grünordnungsrechtliche Festsetzungen

1. *Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*
   Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" zwischen den Wohnbauflächen WA_9 bis WA_{12} sowie WA_5 und WA_6 sind als wassergebundene Decke auszubilden. (§ 7, Abs. 3, Nr. 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Begründung:

Die Maßnahme dient der Minderung der Auswirkungen des Eingriffes auf den Naturhaushalt. Durch Erhaltung der Versickerungsfähigkeit wird eine Belastung des Wasserhaushaltes durch verringerte Grundwasserneubildung gemindert. Die Ausgestaltung der genannten Fußwege als wassergebundene Decke ist aufgrund der zu erwartenden Frequentierung ausreichend.

2. *In den als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen und in den angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume der folgenden Baumarten, die für die jeweiligen Straßen bzw. Straßenabschnitte festgelegt sind, in der angegebenen Mindestanzahl zu pflanzen:*
Eberesche (Sorbus aucuparia) ist in den Planstraßen 1 (mind. 15 Bäume), 4 (mind. 3 Bäume) sowie in 2 (mind. 3 Bäume) und 3 (mind. 3 Bäume) jeweils östlich der Planstraße 6 zu pflanzen.
Baumhasel (Corylus colurna) ist in den Planstraße 5 (mind. 8 Bäume) und 6 (mind. 8 Bäume) jeweils zwischen Planstraße 1 und 2 zu pflanzen.
Vogelkirsche (Prunus avium) ist in Planstraße 7 (mind. 7 Bäume) und im Abschnitt von 2 westlich der Planstraße 5 (mind. 7 Bäume) zu pflanzen. Von diesen Bäumen sind jeweils 2 Bäume in den ausgewiesenen Pflanzflächen zu pflanzen.
Rotdorn (Crataegus oxyacantha) ist in den Planstraßen 2 (mind. 4 Bäume) und 3 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 5 und 6 sowie in den Planstraßen 5 (mind. 2 Bäume) und 6 (mind. 2 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Parkplätze zu pflanzen.
Weiße Maulbeere (Morus alba) ist in den Planstraßen 5 (mind. 4 Bäume) und 6 (mind. 4 Bäume) jeweils zwischen den Planstraßen 2 und 3 im Bereich der Pflanzflächen zu pflanzen.
Die genannten Bäume sind mit einer Mindestgröße STU 14-16, 3 x verpflanzt zu pflanzen.. Bei jedem Baum ist eine nicht betret- und befahrbare offene Bodenfläche von mindestens 4 m² im Bereich des Stammes anzulegen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung

Das Pflanzen der Bäume im Bereich der Verkehrsflächen dient u.a. dem Ausgleich der durch den Eigriff verursachten Belastungen des Naturhaushaltes. So erfüllen die Bäume eine klimatische Ausgleichsfunktion. Im Bereich der offenen Bodenfläche um den Stamm herum werden die Funktionen des Bodens erhalten.
Außerdem dienen die Baumpflanzungen zur Gestaltung des Ortsbildes in dem Neubaugebiet. Durch die Festlegung von Baumarten für einzelne Straßen bzw. Straßenabschnitte werden diese jeweils einheitlich in spezifischer Art gestaltet. Für die Bepflanzung wurden aufgrund der Straßenbreiten Klein- bis Mittelbaumarten ausgewählt. Bei der Auswahl der Arten wurden Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und orts-/landschaftstypische Arten bevorzugt berücksichtigt.

Durch das Festlegen von Pflanzflächen im Straßenraum wird das Ortsbild des zukünftigen Wohngebietes aufgewertet. Die Regelungen für diese Flächen dienen dem Schutz des Bodens und des Bodenlebens und somit der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch den Eingriff. Auf den Pflanzflächen wird außerdem eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes durch die weiterhin bestehende Versickerungsfähigkeit des Bodens vermieden.

3. *Die nicht bebauten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen davon sind Wege, Stellplätze, Terrassen und Spielflächen (Nebenanlagen nach § 14 BauNVO).*

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei einer Grundstücksgröße bis

350 m² zwei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 450 m² drei Bäume, bei einer Grundstücksgröße bis 550 m² vier Bäume und bei einer Grundstücksgröße über 550 m² fünf Bäume gemäß der Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Ab einer Grundstücksgröße von 650 m² ist je zusätzlicher 100 m² Grundstücksfläche jeweils ein zusätzlicher Baum bzw. hochstämmiger Obstbaum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen.

Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet WA jeweils 20 % der Grundstücksfläche als zusammenhängende Vegetationsfläche mit Gehölzen der Pflanzliste als Hecken, Gebüsche und Einzelgehölze im gemischten Aufbau anzulegen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung

Die Maßnahmen dienen dem Schutz der abiotischen Umweltmedien, dem Biotop- und Artenschutz und der Entwicklung des Ortsbildes. Durch die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der Boden mit seinem Bodenleben erhalten und vor Erosion geschützt. Es wird auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten und somit die Grundwasserneubildung gewährleistet. Außerdem wird durch die begrünten Flächen eine zusätzliche klimatische Belastung vermieden.
Eine gewisse Aufwertung gegenüber dem Bestand bedeutet das Anpflanzen der Gehölze hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes, da in Siedlungsgebieten Bäume und sonstige Gehölzbestände einen wesentlichen Lebensraum für verschiedene Tierartengruppen darstellen . So können sie z.B. Nist- und Nahrungshabitat von diversen Vögeln sein. In der Pflanzliste sind überwiegend einheimische Gehölzarten aufgeführt, durch deren Verwendung die Nahrungsgrundlage zahlreicher Insektenarten und somit auch von Vogelarten sichergestellt wird. Neben den einheimischen Gehölzarten sind in der Pflanzliste Obstbaumarten und einige Ziergehölzarten aufgelistet, die aufgrund ihrer langen Kultivierung in Brandenburg als ortstypisch angesehen werden können.

4. *Entlang der Grundstücksgrenzen, die an Verkehrsflächen oder Grünflächen grenzen, sind Einfriedungen nur als Zäune bis zu einer Höhe von 1 m oder als Hecke bis 1,2 m Höhe zulässig. (§ 7 Abs. 3 Nr.6 BbgNatSchG)*

Begründung

Die Vorschrift dient der Gestaltung eines einheitlichen Ortsbildes. Außerdem wird die Einengung des Straßen- und Wegeraumes sowie der Grünflächen durch hohe Sichtbarrieren vermieden.

5. *Die Dachflächen von Garagen und Carports sind mit landschaftstypischen Trockenrasen bzw. Halbtrockenrasen zu begrünen. Wandflächen von Garagen sowie Pfeiler und offene Abdeckungen von Carports sind mit Rankpflanzen gemäß der Pflanzliste zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)*

Begründung

Die Maßnahmen dient der Minderung der Auswirkungen des Eingriffes auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Durch die extensive Dachbegrünung mit

landschaftstypischen Trocken- bzw. Halbtrockenrasen werden kleinräumige störungsfreie Rückzugsräume für Arten dieser wertvollen Pflanzengesellschaften geschaffen. Die von unbegrünten Dächern ausgehenden klimatischen Belastungen werden durch erhöhte Verdunstung und geringere Aufwärmung der begrünten Dächer gemildert. Auch die Begrünung von Wandflächen, Pfeilern und offenen Abdeckungen mit Rankpflanzen wirkt sich klimatisch günstig aus. Außerdem wird das Ortsbild durch die begrünten Garagen und Carports aufgelockert.

6. *Im Bereich der Marwitzer Straße ist die Allee zu ergänzen. Insgesamt sind 4 Bäume zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 17 und 18 sind zwei Bäume der Art Winter-Linde (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße STU 14 - 16, 3 x verpflanzt zu pflanzen. Zwischen den Bäumen Nr. 6 und 7 ist ein Baum der Art Winter-Linde (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße STU 14 - 16, 3 x verpflanzt zu pflanzen.*
   Nördlich von Baum Nr. 1 ist ein Baum der Art Winter-Linde (Tilia cordata) mit einer Mindestgröße STU 14-16, 3 x verpflanzt zu pflanzen.
   Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 13 und 18 m.
   Entlang der Marwitzer Straße ist ein mindestens 2 m breiter Streifen, in dem die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume stehen, als unbefestigte, grasbewachsene Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraßen 1, 2 und 3 und die zulässigen Grundstückszufahrten, jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m² unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 u. 9 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB).

Begründung

Die Pflanzung der Winter-Linden dient durch den Schluß vorhandener Lücken der Erhaltung der nach § 31 BbgNatSchG geschützten Allee und somit auch der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Artenauswahl richtet sich nach der Art, mit der die Allee ursprünglich begründet wurde. Der 2 m breite unbefestigte, grasbewachsene Streifen dient der Erhaltung der Bodenfunktionen, der Erhaltung eines möglichst ungestörten Wurzelbereiches der Alleebäume sowie der Versickerung von Niederschlagswasser, das somit zur Versorgung der Bäume beiträgt. Durch den 2 m breite Streifen wird außerdem ein Lebensraum von Tier- und Pflanzenarten der Säume erhalten. Die Mindestgröße der unbefestigten Bodenfläche um jeden Baumstamm ist für eine ausreichende Versorgung der Wurzeln und somit zur Vermeidung von Schädigungen der Bäume unbedingt erforderlich.

7. *Im Bereich der Friedhofstraße ist einseitig auf dem vorgesehenen Bankettstreifen eine Baumpflanzung mit den Arten Hänge-Birke (Betula pendula), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia) oder Elsbeere (Sorbus torminalis), Mindestgröße STU 14-16, 3 x verpflanzt, vorzunehmen. Insgesamt sind 14 Bäume in regelmäßigem Abstand zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander liegt zwischen 10 und 15 m. Entlang der Friedhofstraße ist der Bankettstreifen, in dem die Bäume neu zu pflanzen sind, als ein mindestens 2 m breiter Streifen mit unbefestigter, grasbewachsener Bodenfläche anzulegen oder, wenn bereits vorhanden, zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind die Anbindungen an die Planstraße 7 und an den Fußgängerweg sowie die zulässigen Grundstückszufahrten,*

jedoch darf eine Mindestgröße von 4 m² unbefestigter Bodenfläche bei jedem Baum nicht unterschritten werden. (§ 7 Abs. 3 Nr. 8 u. 9 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

Begründung

Die Pflanzung der genannten Baumarten dient der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Artenauswahl entspricht den für den westlich angrenzenden Abschnitt der Friedhofstraße vorgesehenen Arten, so daß ein harmonisches Erscheinungsbild der Friedhofstraße gewahrt bleibt. Durch die Pflanzung der Bäume wird außerdem ein positiver klimatischer Effekt erzielt, der zum Ausgleich der klimatischen Beeinträchtigungen durch den Eingriff beiträgt. Der 2 m breite unbefestigte, grasbewachsene Streifen dient der Erhaltung der Bodenfunktionen, der Erhaltung eines möglichst ungestörten Wurzelbereiches der Bäume sowie der Versickerung von Niederschlagswasser, das somit zur Versorgung der Bäume beiträgt. Durch den 2 m breite Streifen wird außerdem ein Lebensraum der Tier- und Pflanzenarten von Säumen erhalten. Die Mindestgröße der unbefestigter Bodenfläche um jeden Baumstamm ist zur Vermeidung von Schädigungen der Bäume erforderlich.

8. *Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf der als "Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2" gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.*
   Ist eine zentrale Versickerung des auf einzelnen Grundstücken anfallenden Regenwassers nur unter unverhältnismäßig hohem technischem Aufwand möglich, kann das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Regenwasser auch durch Sickergruben, Sickerschächte oder ähnliche Anlagen dezentral versickert werden.
   Eine Ableitung des auf den einzelnen Grundstücken anfallenden Regenwassers in das öffentliche Regenwassernetz ist nur als Überlauf zulässig. (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Begründung

Die Versickerung des auf den einzelnen Grundstücken anfallenden Regenwassers dient dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts. Die zentrale Versickerung wird bevorzugt, da zum einen im Bebauungsgebiet eine für dezentrale Versickerungsanlagen ungünstige oberflächennahe, gering wasserdurchlässige Mergelschicht ansteht und zum anderen aufgrund der relativ dichten Bebauung eine ausschließlich dezentrale Versickerung nur mit unangemessenem Aufwand realisierbar wäre und zu unangemessen hohen Nutzungseinschränkungen auf den Grundstücken führen würde.

9. *Das auf den Platz- und Verkehrsflächen (ausgenommen Marwitzer Str. und Friedhofstr.) anfallende Regenwasser ist auf der als "Fläche für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung), P2" gekennzeichneten Fläche zentral im Plangebiet zu versickern.*
   Ist eine zentrale Versickerung des auf diesen Platz- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers nur unter unverhältnismäßig hohem

technischem Aufwand möglich, kann das auf diesen Platz- und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser auch in Sickermulden oder ähnlichen Anlagen versickert oder verdunstet werden.
Eine Ableitung des auf den Platz- und Verkehrsflächen (ausgenommen Marwitzer Str. und Friedhofstr.) anfallenden Regenwassers in das öffentliche Regenwassernetz ist nur als Überlauf zulässig. (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Die Versickerung des auf den Platz- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts. Die zentrale Versickerung wird bevorzugt, da zum einen im Bebauungsgebiet eine für dezentrale Versickerungsanlagen ungünstige oberflächennahe, gering wasserdurchlässige Mergelschicht ansteht und zum anderen aufgrund der relativ dichten Bebauung eine ausschließlich dezentrale Versickerung nur mit unangemessenem Aufwand realisierbar wäre. Eine straßenbegleitende Rohr-/Rigolenversickerung scheidet außerdem aus, da u.a. die Flächen von anderen Nutzungen freizuhalten wären und die Rigolen unweigerlich sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum unzulässigerweise kreuzen müßten.

10. *Auf den mit P1, P2 und S1 bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das Befahren und das Ablagern von Materialen unzulässig. Bei erforderlichen Ansaaten oder Anpflanzungen ist nur die Verwendung von autochthonem, standortgerechtem Saat- oder Pflanzgut zulässig. (§ 7 Abs. 3 Nr. 1, 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
Auf der mit P1 bezeichneten Fläche sind die fragmentarischen Trockenrasen und die Gehölze zu erhalten und die ruderalen Halbtrockenrasen zu Trockenrasen bzw. trockenen Wiesen zu entwickeln. Die Pflege erfolgt durch eine einmalige, abschnittsweise Mahd der ebenen Bereiche nach dem 1. August, das Mahdgut ist zu entfernen. Die Steilböschungen sind als Lebensraum für die an diesen Biotoptyp gebundene Fauna und für die wärmeliebende Flora zu erhalten. Die Veränderung des Böschungsprofiles ist unzulässig. Gegebenenfalls erforderliche Sicherungsmaßnahmen der Böschungen sind mit der Vorgabe der Erhaltung der speziellen Lebensräume durchzuführen. Die Errichtung von zwei Zulaufbauwerken mit Ölabscheider für die Regenwasserversickerung auf Fläche P1 ist zulässig. (§ 7 Abs. 3 Nr. 1, 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die mit P2 bezeichnete Fläche dient der unterirdischen Versickerung des im Plangebiet anfallenden, oberflächlich abfließenden Regenwassers und der Entwicklung eines Trockenrasens. Die Pflege erfolgt durch eine einmalige, abschnittsweise Mahd der ebenen Bereiche nach dem 1. August; das Mahdgut ist zu entfernen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 1, 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Auf der mit S1 bezeichneten Fläche ist ein Zaun (Mindesthöhe 0,8 m) zum Schutz der Flächen P1 und P2 und ihrer Böschungen zu errichten. An der westlichen und nördlichen Grenze ist der Zaun auf der P1 entgegengesetzten Seite von S1 auf der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" und zur Grünfläche "Spielplatz" zu errichten. Hier ist ein Mindestabstand von 2 m zur Böschungsoberkante der Fläche P1 einzuhalten. An der östlichen und südlichen Grenze des

Flurstückes 224 ist der Zaun auf der Flurstücksgrenze zu errichten. Die Pflege des Schutzstreifens erfolgt durch eine einmalige, abschnittsweise Mahd der ebenen Bereiche nach dem 1. August, das Mahdgut ist zu entfernen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 1, 4 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung

Die Maßnahmen im Bereich der Grube (Flächen P1, P2, S1) dienen vorrangig der Erhaltung und Entwicklung dieses wertvollen Lebensraumes und seines Arteninventares. Das Untersagen einzelner Handlungen dient dem Biotop- und Artenschutz und der Vermeidung von Belastungen des Naturhaushaltes. Die Maßnahmen zur Entwicklung der Lebensgemeinschaften stellen eine Ausgleich für Beeinträchtigungen innerhalb des Baugebietes dar. Die zentrale Versickerung wird bevorzugt, da zum einen im Bebauungsgebiet eine für dezentrale Versickerungsanlagen ungünstige oberflächennahe, gering wasserdurchlässige Mergelschicht ansteht und zum anderen aufgrund der relativ dichten Bebauung eine ausschließlich dezentrale Versickerung nur mit unangemessenem Aufwand realisierbar wäre. Die Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens S1 sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Grube und der dort vorkommenden Arten durch das direkt angrenzende Wohngebiet erforderlich.

11. *Im Bereich der Grünfläche "Begrünter Platz" ist ein Baum der Art Echte Walnuß (Juglans regia) zu pflanzen. Der Baum ist mit einer Mindestgröße STU 14-16 zu pflanzen. (§ 7 Abs. 3 Nr. 7 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Begründung

Der begrünte Platz soll als öffentlicher Begegnungsraum für die Bewohner des Wohngebietes dienen. Durch die Anpflanzung einer Echten Walnuß (Juglans regia) erhält der Platz einen besonderen, dem dörflichen Umfeld angemessenen Charakter. Die Walnuß ist ein typischer Baum Brandenburger Dörfer und mit ihrem markanten Wuchs und ihrer langen Lebensdauer besonders für die Gestaltung von Dorfplätzen geeignet.

12. Die Grünfläche "Spielplatz" ist als Wiese anzulegen. Im Bereich der Wiese sind fünf Bäume der Art Prunus persica (Pfirsich) sowie 2 Bäume der Art Fraxinus ornus (Blumenesche) mit eine Mindestgröße STU 16-18 zu pflanzen. Die Integration eines Sandspielbereichs ist zulässig.
(§ 7 Abs. 3 Nr. 7 BbgNatSchG, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung

Der Spielplatz bietet als Wiese einen Freiraum für verschiedene, nicht gerätegebundene Spielaktivitäten. Das Aufstellen von stationären Spielgeräten auf der Wiese bleibt aber möglich. Die zu pflanzenden Pfirsichbäume sollen der räumlichen Einbindung der Spielfläche dienen und können mit ihren Früchten den Benutzern dienlich sein. Die zu pflanzenden Blumeneschen dienen als Schattenspender.

19. Pflanzliste

Bäume: Feld-Ahorn (Acer campestre), Hänge-Birke (Betula pendula), Baum-Hasel (Corylus colurna), Rotdorn (Crataegus oxyacantha), Echte Walnuß (Juglans regia), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), *Blumenesche (Fraxinus ornus);*

Obstbäume: Apfel (Malus domestica), Sauer-Kirsche (Prunus cerasus), Pflaume (Prunus domestica), Pfirsich (Prunus persica), Birne (Pyrus communis);

Sträucher (Kleinbäume): Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gemeine Hasel (Corylus avellana), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Forsythie (Forsythia x intermedia), Gemeiner Wacholder (Juniperus communis), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Großer Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius), Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Brombeere (Rubus fruticosus), Himbeere (Rubus idaeus), Gemeiner Flieder (Syringa vulgaris), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus).

20. Zeichenerklärung

Festsetzungen durch Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II — Geschossigkeit als Höchstmaß
z.B. 4,50 — Traufhöhe in Meter über Höhenniveau als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulassig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbesetigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbesetigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

begrünter Platz

Spielplatz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrenzung unterschiedlicher Ziel- bzw. Zweckbestimmung und Nutzungsarten, Abgrenzung unterschiedlicher Biotoptypen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowieBindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen vonBäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung Bäume

Erhaltung Sträucher (nicht eingemessen)

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Haustyp (Einzelhaus, Doppelhaus etc.)
Traufhöhe in m über Höhenniveau (ü.HN)	

Planzeichen ohne Normencharakter

Vorhandene Bebauung

• 32.20 — Höhenniveau (HN)

Firstrichtung

z.B. 17 — Baum-Nummer (Allee) analog Kartierung

geplante Grundstücksgrenzen (als Vorschlag)

Freileitung / Mast (Bestand)

Bestand Baum

Nachrichtliche Übernahmen

Allee - Geschützt nach § 31 BbgNatSchG

gesamter Geltungsbereich: Trinkwasserschutzzone III

21. Rechtliche Grundlagen und Verordnungen

Für den Bebauungsplan gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 BGBl. I S.2049).

- 2. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Artikel 2 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung des 6. VwGoÄndG vom 01. November 1996.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 479).

- Gesetz über die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).

- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) i.d.F. vom 25. Juni 1992 (GVBl. S.208).

- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSCHG) in der Fassung vom 12.März 1987 (BGBl. I S.889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)