

Gemeinde Eichstädt

Amt Oberkramer

Kreis Oberhavel

Bebauungsplan

"Wohngebiet Eichstädt Nord"

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Eichstädt Nord"

Inhalt	Seite
1. Planungsgegenstand	
1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit	
1.2 Plangebiet	2
1.2.1 Geltungsbereich	2
1.2.2 Bestand	3
1.2.3 Städtebauliche Einordnung	4
1.2.4 Planerische Ausgangssituation	4
2. Planinhalt	
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2.2 Planinhalt	5
2.2.1 Baugebiete	6
2.2.2 Verkehrsflächen	6
2.2.3 Flächen für die Ver-und Entsorgung	7
2.2.4 Öffentliche Grünflächen	7
2.2.5 Begründung der textlichen Festsetzungen	8
3. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplans	13
4. Auswirkungen des Bebauungsplans	17
5. Rechtsgrundlagen	17
6. Quellennachweis	18

Städtebauliche Planung:

Karmebäck und Krüger, Dipl.-Ing. Architekten
Nollendorfstraße 11 - 12, 10777 Berlin
Tel. (030) 215 45 15 Fax (030) 215 45 43

Bauleitplanung:

Dipl.-Ing. Martin Hoffmann, Stadtplaner

Landschaftsplanung:

Dipl.-Ing. Thomas Trautmann, Landschaftsplaner

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan entsprechend § 2 BauGB dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 und Abs. 5 Punkt 1, 2, 3, 4, 5 BauGB) hinsichtlich einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden, sozialgerechten Bodennutzung.

Die Gemeindevertretung Eichstädt hat am 19.08.1993 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

Für das Plangebiet besteht bereits ein genehmigter Bebauungsplan. Es ist vorgesehen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist ein verändertes städtebauliches Konzept. Um die beabsichtigte Entwicklung vorzubereiten und städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er liegt am Verbindungsweg zwischen Veltener Straße und Bärenklauer Straße sowie dem Brennereigraben in der Gemeinde Eichstädt.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke der Gemarkung Eichstädt, Flur 4:

Flurstück

130/1	zum Teil
131/1	zum Teil
132/1	zum Teil
133	zum Teil
134/1	zum Teil
134/2	zum Teil
135/1	vollständig
136	vollständig
137	vollständig
138/1	vollständig
138/2	vollständig
139/1	vollständig
140/4	vollständig
140/5	vollständig
140/7	zum Teil
140/9	vollständig
140/10	vollständig

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 5,98 ha. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden dem Geltungsbereich keine Flurstücke hinzugefügt oder abgezogen.

1.2.2 Bestand

Der Boden im Plangebiet besteht aus sandig-lehmigem Geschiebemergel, welcher mit Sand überdeckt ist. (Mitteilung des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 20.03.1994)

Das Amt für Agrarordnung hat mit Schreiben vom 11.04.1994 mitgeteilt, daß die Böden im Plangebiet für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet seien. Demgegenüber wurde durch Bodenuntersuchungen für ein Baugrundgutachten (Berger & Last 1996) festgestellt, daß Teile des Plangebietes aus aufgeschüttetem Material mit Bodenüberdeckung bestehen.

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Planänderung überwiegend als Ackerbrache dar.

Im Südosten befindet sich ein Bereich mit Gehölzbestand (Weisen, Holunder) und Hochstaudenfluren.

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planänderung als nicht erschlossene Fläche anzusehen. Der schmale Weg am Westrand des Plangebietes ist für die Verkehrserschließung nur in geringem Maße geeignet.

Im Plangebiet selbst gibt es keine

- Trinkwasserleitungen,
- Versorgungsleitungen Elektroenergie,
- Versorgungsleitungen Erdgas,
- Fernmeldeleitungen,
- Abwasserkanalisation,
- Regenwasserkanalisation,

- überörtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Abwasserleitungen befinden sich bereits in den das Plangebiet tangierenden öffentlichen Straßen.

Zu Altlasten liegen keine Hinweise oder Informationen vor.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

Es besteht kein Bodendenkmalsverdacht.

Für den Fall, daß dennoch Bodenfunde auf dem betreffenden Baugrundstück entdeckt werden,

- sind die entdeckten Funde anzuzeigen und abzuliefern;
- dürfen Beeinträchtigungen oder Veränderungen von Bodendenkmalen nur nach Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung erfolgen;
- sind Erdarbeiten unter Aufsicht eines Archäologen durchzuführen. Die Kosten für Ausgrabungen sind im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen;
- sind Bauverzögerungen vom Vorhabensträger hinzunehmen.

1.2.3 Städtebauliche Einordnung

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Ackerflächen, die auch überwiegend bewirtschaftet werden. Im Nordosten und Osten trennen Entwässerungsgräben das Plangebiet von den benachbarten Äckern.

Im Süden berührt das Plangebiet die Veltener Straße. Mit Ausnahme des Plangebietes stehen beiderseits der Straße ältere Einfamilienhäuser.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Bereich mit neu erbauten Einzel- und Doppelhäusern.

Charakteristisch für die älteren und neueren Wohngebäude in der Umgebung des Plangebietes sind eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß unter einem Satteldach.

1.2.4 Planerische Ausgangssituation

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Gebiet befindet sich im Geltungsbereich eines genehmigten Bebauungsplans.

Andere verbindliche Pläne oder städtebauliche Satzungen bestehen im Geltungsbereich nicht.

Die **Entwicklungsplanung** für den Kreis **Oberhavel** berücksichtigt das Plangebiet als Baufläche.

Ein **Flächennutzungsplan** existiert in der Gemeinde 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 09.06.1992, 18.11.1993, 17.01.1994 und 14.04.1994 hat das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg der Aufstellung des Bebauungsplans zugestimmt.

Denkmale oder andere **Schutzobjekte** wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht festgestellt.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Der vorhergehende und bereits genehmigte Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die die Durchführung der Planung wesentlich erschweren oder behindern. Insbesondere sind hier zu nennen

- Verkehrs- und Erschließungssystem, nur mit hohem Aufwand realisierbar;
- Festsetzung von Baulinien;
- starre Vorschriften die Firstrichtung von Gebäuden betreffend;
- Mängel bei der Integration des Grünordnungsplanes;
- Bauvorschriften gem. § 89 BbgBO.

Inzwischen wurde auch ein überarbeitetes städtebaulichen Konzept für die Erschließung des Plangebietes und für die Anordnung der Gebäude vorgelegt. Dieses Konzept in Verbindung mit den Erschwernissen bei der Durchführung der genehmigten Planung macht es zwingend notwendig, ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Zielstellung der Planung:

- Wohnraum soll durch die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.
- Die Belange von Natur und Landschaft sollen im Rahmen des Planungsverfahrens in ausreichendem Maße berücksichtigt und die Ergebnisse planungsrechtlich gesichert werden.
- Die Fragen der Erschließung, Ver- und Entsorgung sollen geklärt werden.

Ein Flächennutzungsplanentwurf existiert derzeit nicht. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans ist derzeit in der Vorbereitung. Deshalb ist der Bebauungsplan in verfahrenstechnischer Hinsicht ein vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Städtebauliche Satzungen oder Satzungen gem. § 89 BbgBO liegen in der Gemeinde nicht vor.

Gemäß den Forderungen des § 8 a BNatSchG i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes auch eine Änderung des Grünordnungsplanes vorgenommen. Die neuen Darstellungen des Grünordnungsplanes werden, soweit möglich, in diesen Bebauungsplan übernommen.

2.2 Planinhalt

Maßgebend sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

2.2.1 Baugebiete

Alle Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird beabsichtigt, sowohl die gewünschte Wohnnutzung zu sichern als auch Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes zuzulassen. Die Größe der Baugebietsflächen (ohne St) beträgt 3,75 ha.

Die Anordnung der Bauflächen in drei Blöcken um eine T-förmige Erschließungsstraße ist die Transformation der traditionellen bäuerlichen Hofstrukturen unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen an die Nutzung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Gebäude müssen innerhalb der durch Baugrenzen umschriebenen Baufenster errichtet werden. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen dürfen auf den Bauflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Zahlreiche kleinere Flächen des allgemeinen Wohngebietes werden mit der Zweckbestimmung "St" als Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) für private, den Baugrundstücken zuzuordnende Stellplätze festgesetzt. Diese Flächen liegen zum Teil direkt neben den Bauflächen, zum Teil sind sie durch Verkehrsflächen von den Baugrundstücken getrennt.

Von der Möglichkeit des § 21 a Abs. 2 BauNVO (Hinzurechnung der Stellplatzfläche zur Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, als Festsetzung oder Ausnahme im Bebauungsplan) wird nicht Gebrauch gemacht. Daher können die Flächen der Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" nicht der Grundstücksfläche hinzugerechnet werden. Die Größe der Flächen für Gemeinschaftsanlagen "St" beträgt 1008 m².

Weitere Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden im Kapitel 2.2.5 begründet.

2.2.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch ein neu zu schaffendes inneres Straßennetz. Dieses soll über drei Anbindungen mit dem bestehenden Straßennetz der Gemeinde Eichstädt verknüpft werden:

- an der Veltener Straße im Süden des Plangebietes,
- an zwei Stellen am Weg am Westrand des Plangebietes.

Alle Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Die Straßen dienen nur der Erschließung des Plangebietes selbst. Die Lage des Plangebietes am Ortsrand läßt den Schluß zu, daß Durchgangsverkehr nicht zu erwarten ist.

Die Breite der Straßen wurde auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst abgestimmt. Die T-förmige Ausbildung der als Sackgasse endenden Anliegerstraßen erlaubt auch die Durchführung von Wendemanövern eines Lkw in mehreren Zügen.

Der Bebauungsplan setzt keine Einteilung des Straßenraumes fest. Die Breite der Straßen ist jedoch ausreichend für die Anordnung von Gehwege, Straßenbäumen und öffentlichen Stellplätzen.

Zusätzlich werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" festgesetzt. Diese Wege haben eine Mindestbreite von 2 m. Sie dienen

- der Abkürzung von Wegestrecken für Fußgänger,
- der Verbindung von öffentlichen Grünflächen untereinander,
- als rückwärtiger Zugang zu Hausgärten für den Fall, daß Hausgruppen / Reihenhäuser errichtet werden.

2.2.3 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Im Plangebietes werden zwei Standorte für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit Planzeichen festgesetzt. Eine Fläche für die Anlagen wird nicht festgesetzt, da der Flächenbedarf sehr gering und im Maßstab der Planzeichnung kaum darstellbar ist. Desweiteren liegt derzeit noch keine abgeschlossene Planung für die technische Erschließung vor. Die genaue Verortung der Anlagen ist auch aus diesem Grund nicht möglich.

Festgesetzt werden Standorte

- für Elektrizitätsversorgung (z.B. Trafo für das Plangebiet) an der südwestlichen Ecke des Plangebietes innerhalb einer Grünfläche,
- für Abwasserbeseitigung (z.B. Pumpstation) am Ostrand des Plangebiets innerhalb einer Straßenverkehrsfläche.

2.2.4 Öffentliche Grünflächen

Festgesetzt werden verschiedene öffentliche Grünflächen:

- Zweckbestimmung Parkanlage,
- Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz,
- Zweckbestimmung Wiese,
- Zweckbestimmung Weidengehölz.

Mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden vier Flächen festgesetzt:

<u>Lage</u>	<u>Begründung</u>
- in der Nordostecke des Plangebietes:	dient zur Gestaltung eines Überganges zwischen Bauflächen und Feldflur;
- an der Ostseite des Plangebietes:	dient zur Gestaltung eines Überganges zwischen Bauflächen und Feldflur;
- in der Mitte des Plangebietes, an einer Anliegerstraße	städtebauliche Funktion als grüne Mitte des Plangebietes (Planungskonzept: Baugruppe = Hof, grüne Mitte = Dorfaue)
- in der Mitte des Plangebietes, an einer Sammelstraße	Gestaltungsfunktion, mit Standorten für Ver- und Entsorgungsanlagen

Weitere Bestimmungen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden dort begründet.

Mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz werden zwei Flächen am Nordrand des Plangebietes festgesetzt. Beide Nutzungen sollen in diesen öffentlichen Grünflächen zulässig

sein. Eine Planung für die Gestaltung der Flächen liegt derzeit nicht vor. Daher soll keine räumliche Trennung der beiden Funktionen erfolgen.

Weitere Bestimmungen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch textliche Festsetzungen; sie werden dort begründet.

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese wird im Nordteil des Plangebietes, ungefähr in dessen Mitte, festgesetzt. An dieser Stelle soll ein offener Übergang aus dem Plangebiet in die benachbarte Feldflur in Form einer Sichtachse geschaffen werden. Daher werden keine Festsetzungen für eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehen. Die Festsetzung "Wiese" bestimmt in der städtebaulichen Planung die Gestaltung der Fläche mit hinreichender Genauigkeit.

Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weidengehölz wird in der Südostecke des Plangebietes festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand auf dieser Fläche soll gesichert, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes entwickelt und in die städtebauliche Entwicklung des Gebietes integriert werden. Zu diesem Zweck werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als textliche Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan übernommen.

2.2.5 Begründung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im allgemeinen Wohngebiet hat grundsätzlich die Wohnfunktion Priorität. Mit der Einschränkung der Art der baulichen Nutzung soll ein größtmöglicher Wohnungsbauanteil gesichert und Nutzungen, die nicht primär der Versorgung des Gebietes dienen, in geeignetere Siedlungsbereiche gelenkt werden. Es handelt sich dabei um Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die übrigen in § 4 Absatz 3 Nr. 1, 2 und 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sind im Plangebiet als Ausnahmen weiterhin zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

2. (1) Für bauliche Anlagen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
(2) Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.
- (3) Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Der Begriff des Vollgeschosses wird im § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt. Die Festsetzung im Bebauungsplan ist ein nur ein Höchstmaß (§ 16 BauNVO), welches im Rahmen der Zielstellung des Bebauungsplans sowie des städtebaulichen Konzeptes dem Ort und der planerischen Zielstellung angemessen erscheint.

Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt im Rahmen der Bestimmungen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl bleibt deutlich unter der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze.

3. Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 22 BauNVO. Gebäude dürfen als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge eines Baukörpers beträgt höchstens 50 m. Die Festsetzung stellt sicher, daß das neue städtebauliche Konzept entsprechend der Nachfrage der Bevölkerung in variabler Bauweise realisiert werden kann.

Sonstige Festsetzungen

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten auf den Grundstücken und in öffentlichen Grünflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (Rasengittersteine, weitfugige Pflasterung) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Die Festsetzung ist auf Bauflächen und öffentliche Grünflächen anzuwenden. Sie gilt nicht für öffentliche Verkehrsflächen.

Die Anforderungen sollen helfen, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu vermindern und die Versickerung des Niederschlagswassers sicherstellen. Zur Festigung dieser Vorschrift werden Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ausgeschlossen. Wie im Grünordnungsplan vorgeschlagen, könnte eine Befestigung der Stellplätze mit Rasengittersteinen oder mit einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Fugenanteil > 20 %, erfolgen.

Grünfestsetzungen

5. (1) In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz dürfen für bauliche Anlagen und Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienen, 20 vom Hundert der Fläche verwendet werden.

(2) In den öffentlichen Grünflächen ist für je 50 m² Grundfläche gemäß Absatz (1) ein Baum, als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm und 10 Sträucher, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, zu pflanzen.

(3) Als Pflanzenarten sind nur zulässig:

als Bäume

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Betula pendula

Carpinus betulus

Fagus silvatica

Fraxinus excelsior

Pinus silvestris

Prunus avium

Prunus padus

Quercus petraea

Quercus robur

Salix alba

Sorbus aucuparia

Sorbus intermedia

Feld-Ahorn

Spitz-Ahorn

Berg-Ahorn

Sand-Birke

Hainbuche

Rot-Buche

Gemeine Esche

Gemeine Kiefer

Vogel-Kirsche

Auen-Traubenkirsche

Trauben-Eiche

Stiel-Eiche

Silber-Weide

Eberesche

Schwarze Mehlbeere

Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
als Sträucher	
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinera	Asch-Weide
Salix repens	Kriechweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Der Grünordnungsplan geht davon aus, daß auch in öffentlichen Parkanlagen bauliche Anlagen (z.B. Spielhäuser, sanitäre Anlagen, versiegelte Spielfelder) zulässig sind.

Die Festsetzungen sollen einen eingriffsbezogenen Ausgleich in öffentlichen Grünflächen sicherstellen und einen Ausgleich für weitere naturschutzrechtliche Eingriffe im Plangebiet schaffen.

Der Begriff "Grundfläche " in der textlichen Festsetzung 5 Abs. 2 bezieht sich auf Flächen innerhalb der Grünflächen, welche gemäß dem Inhalt der textlichen Festsetzung 5 Abs. 1 mit baulichen Anlagen und Nebenanlagen überbaut werden dürfen, sofern diese baulichen Anlagen der Zweckbestimmung Parkanlage / Spielplatz dienen.

Mit dem Inhalt des Absatzes 1 soll die Zulässigkeit von bauliche Anlagen, beispielsweise ein Spielhaus, versiegelte Spielfelder oder ein Gerätehaus für Pflegegeräte und Zubehör innerhalb der öffentlichen Grünflächen gesichert werden. Gleichzeitig soll aber auch im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes eine Obergrenze für Eingriffe (z.B. Versiegelung) durch die genannten baulichen Anlagen geschaffen werden. Damit wird verhindert, daß beispielsweise Spielplätze ausschließlich baulich gestaltet werden. Mit dem Inhalt des Absatzes 2 wird sichergestellt, daß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulichen Anlagen und Gehölzen innerhalb der Grünflächen entstehen kann.

Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr

bedeutet es, das die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.

6. (1) Auf den Straßenverkehrsflächen sind 95 Bäume, als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus silvestris	Gemeine Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwarze Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

- (2) Unter jedem Baum sind je 5 Stück niedrigwachsene Sträucher zu pflanzen. Als Pflanzenarten sind nur zulässig:

Ligustrum vulgare "Lodense"	niedriger Liguster
Potentilla "Red Ace"	Fingerstrauch
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa floribunda / polyantha-Hybriden	Beetrosen
Salix purpurea "Nana"	niedrige Purpurweide
Spiraea albiflora	weiße Zwerg-Spiere
Spiraea "Little Princess"	rosa Zwerg-Spiere
Stephanandra "Crispa"	niedrige Kranzspiere

- (3) Die Plantungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Die ausgewählten Straßenbäume und -sträucher sind standorttypische Gehölze. Die Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Gehölzen stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Naturschutzrechtes dar.

Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, das die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.

7. Innerhalb der Fläche ABCDA ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

Diese Festsetzung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Sicherung von natürlichem Wasserhaushalt und positivem Kleinklima. Sinnvollerweise soll das Wasser der Vegetation zur Verfügung stehen; Überschüsse gelangen in das Grundwasser.

Durch ein Baugrundgutachten (Berger & Last 1996) wurde festgestellt, daß der Untergrund in Teilen des Plangebietes eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zuläßt. Dies betrifft insbesondere den westlichen Teil des Plangebietes. Hier wurden wasserundurchlässige Schichten (Geschiebelehm und Geschiebemergel) in weniger als 2 m Tiefe festgestellt. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser nur im östlichen Teil des Plangebietes möglich. Die neun Baugebiete mit Festsetzung der Versickerung sind an den Eckpunkten mit der Buchstabenkette ABCDA gekennzeichnet.

Das Niederschlagswasser aus dem Westteil des Plangebietes muß ggf. in Gräben eingeleitet werden. Um Belastungsspitzen des Grabensystems vorzubeugen, soll eine Verzögerung der Einleitung durch eine Rückhaltung (z.B. durch Ausbildung eines Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser) erfolgen.

8. Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Weidengehölz" werden Maßnahmen festgesetzt.
- (1) Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
- (2) Es sind 10 Bäume, als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm und 100 Sträucher, 2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch, der folgenden Arten zu pflanzen:
- | | |
|--------------------|---------------|
| als Bäume | |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Salix alba | Silber-Weide |
| Salix x rubens | Hohe Weide |
| als Sträucher | |
| Salix cinera | Asch-Weide |
| Salix myrsinifolia | Schwarz-Weide |
| Salix pentandra | Lorbeer-Weide |
| Salix repens | Kriechweide |
| Salix triandra | Mandel-Weide |
| Salix viminalis | Korb-Weide |
- (3) Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (4) Die Fläche darf für die Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden.

Die Festsetzungen wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen. Durch die Maßnahmen soll der vorhandene Gehölzbestand auf dieser Fläche gesichert, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes entwickelt und in die städtebauliche Entwicklung des Gebietes integriert werden. Zu diesem Zweck werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) als textliche Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Eine intensive Nutzung der Fläche ist nicht vorgesehen. Die in den Listen genannten Gehölze sind standortgerecht und harmonisieren, sowohl aus der Sicht der Gestaltung wie unter dem

Aspekt der Biotopentwicklung, mit dem Gehölzbestand.

Das Gebot zur Bepflanzung gilt nicht nur im Sinne einer einmaligen Neupflanzung. Vielmehr bedeutet es, das die vorgeschriebene Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten ist; bei Abgang von einzelnen Pflanzen oder nach der Entfernung der Bepflanzung wegen Baumaßnahmen sind Nachpflanzungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans vorzunehmen.

Die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser wird ausdrücklich zugelassen. Zum einen entspricht dies den städtebaulichen Notwendigkeiten zur Ableitung von Niederschlagswasser bei teilweise undurchlässigen Böden im Plangebiet. Zum anderen wird die Zuführung von Wasser von der Landschaftsplanung als positiver Aspekt für die Entwicklung des Gehölzbestandes betrachtet.

3. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplans

Der Entwurf zum Grünordnungsplan trifft Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form. Gemäß den Bestimmungen des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 24.10.1994 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 84 vom 06.12.1994) sollen die Darstellungen und Festsetzungen des Grünordnungsplans direkt in den Bebauungsplan übernommen werden. "Die Lesbarkeit des städtebaulichen Plans ist dabei zu gewährleisten." (Zitat aus Kap. 4.2 des Erlasses) Aus diesem Grunde ist es möglich, bei der Integration der Grünordnungsplaninhalte in den Bebauungsplan zum Teil abweichende Darstellungsformen zu wählen.

"Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies nach § 3 Satz 4 BbgNatSchG zu begründen; dieser Verpflichtung soll durch Aussagen ... in der Begründung zu dem jeweiligen städtebaulichen Plan nachgekommen werden." (Zitat aus Kap. 4.3 des Erlasses) Die nicht übernommenen Inhalte des Grünordnungsplans werden an dieser Stelle dargestellt, die Gründe für das Vorgehen werden erläutert.

Festsetzung Grünordnungsplan:

1. Sämtliche unversiegelt bleibenden Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen.

Begründung zur nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Diese Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan übernommen, da dieser Sachverhalt bereits in § 9 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung abschließend und allgemeinverbindlich geregelt ist.

Festsetzung Grünordnungsplan:

2. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die angelegten Pflanzungen und die zu erhaltenden Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Die Strauchpflanzungen sind als freiwachsende Bestände zu behandeln.

Begründung zur nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Die Pflegemaßnahmen werden nicht aus dem Grünordnungsplan in den B-Plan übernommen. Der Bebauungsplan ist ein städtebauliches Ordnungsinstrument. Festsetzungen, die nicht

städtebaulich begründbar sind, sind planungsrechtlich nicht relevant. Pflegemaßnahmen an Bepflanzungen können deswegen genauso wenig über den B-Plan gesichert werden, wie eine regelmäßige Erneuerung von Fassadenanstrichen.

Festsetzung Grünordnungsplan:

3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (mit Ausnahme des Weidengehölzes) ist eine Versiegelung bis max. 20 % der Grundfläche für Wege, Sitzplätze, Spielgeräte etc. zulässig. Je 50 m² versiegelter Fläche sind verteilt innerhalb der Grünflächen 1 Baum der Pflanzenliste, als Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 16-18 und 10 Sträucher der Pflanzenliste, 2xv, o.B., 60-100 cm, anzupflanzen und zu erhalten.
- Die Sträucher sind als artengemischte Strauchgruppen in Pflanzabständen von ca. 1 m anzulegen. Sie sind vorzugsweise entlang der äußeren Begrenzungen als zusammenhängende Heckenstreifen anzuordnen und als freiwachsende Hecke zu pflegen.
- Die Verwendung toxischer Pflanzen im Bereich der Spielplatzflächen ist unzulässig.
- Die nicht bebauten Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen und extensiv zu pflegen.

Begründung zur nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Satz 1 wurde dahingehend geändert, daß das Pflanzgebot auf die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Wiese" nicht angewendet wird. Eine Bepflanzung der Wiese mit Gehölzen würde der städtebaulichen Gestaltungsabsicht widersprechen.

Pflanzgebot, Bepflanzungsfaktor und Pflanzenliste wurden unverändert übernommen.

Nicht übernommen werden die Sätze 3 - 6. Details für die Durchführung der Bepflanzung gehen über die der städtebaulichen Planung angemessene Regelungsdichte weit hinaus. Die Festsetzung von Pflegemaßnahmen und Methoden gehört nicht zu den Aufgaben der Bauleitplanung.

Festsetzung Grünordnungsplan:

4. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche bzw. zwischen den Stellplätzen sind durchschnittlich allen laufenden 12 m Straßenlänge eine ein- oder beidseitige Begleitpflanzung mit Bäumen der Pflanzenliste (H, 3xv, m.B., 16-18) durchzuführen. Bei einer Straßengesamtlänge von 1150 m² sind dies 96 Bäume.

Die Bäume sind mit einer Pflanzscheibe von mindestens 5 m² auszustatten und auf Dauer luft- und wasserdurchlässig zu erhalten, wobei Teile davon teilversiegelt werden können. Zur Straßenseite und zu den Stellplätzen hin sind die Pflanzflächen mit einem wirksamen Stamm- bzw. Wurzelraumschutz zu versehen, damit sie nicht befahren werden.

Die Baumscheiben sind mit niedrigwachsenden Sträuchern (je Baumstandort 5 Stück = 480 Stück) nachfolgender Arten zu bepflanzen:

Ligustrum vulgare "Lodense"	niedriger Liguster
Potentilla "Red Ace"	Fingerstrauch
Rosa nitida	Glanz-Rose
Rosa floribunda / polyantha-Hybriden	Beetrosen
Salix purpurea "Nana"	niedrige Purpurweide
Spirea albiflora	weiße Zwerg-Spiere
Spirea "Little Princess"	rosa Zwerg-Spiere
Stephanandra "Crispa"	niedrige Kranzspiere

Begründung zur teilweise nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine Festlegung von Bepflanzungsschema oder Pflanzstandorten (in Satz 1) wird nicht vorgenommen, da auf diese Weise Zwangspunkte geschaffen würden, welche die Realisierung der städtebaulichen Planung gefährden könnten.

Im Bebauungsplan nicht ein Pflanzgebot für 96 sondern nur für 95 Bäume festgesetzt. Bei einer Summe von insgesamt 1150 lfd. m Straße und einem Pflanzabstand von durchschnittlich 12 m können 95,8 Bäume gepflanzt werden. Diese Zahl wird auf 95 vermindert. Für die Ausführung ist absehbar, daß die Baumpflanzungen in der Praxis wesentlich dichter erfolgen müssen, da aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Bepflanzung in den Bereichen von Einmündungen und Wendeanlagen kaum oder nur in reduziertem Maß erfolgen kann.

Der Satz "Die Bäume sind mit einer Pflanzscheibe von mindestens 5 m² auszustatten und auf Dauer luft- und wasserdurchlässig zu erhalten, wobei Teile davon teilversiegelt werden können." Wird nicht übernommen. Die Breite der Straßen ist sparsam dimensioniert und es kann gegenwärtig weder eine Parzellierung noch die Lage der Grundstückszufahrten festgelegt werden. Daher würde eine vorzeitige Festschreibung der Pflanzscheibengröße und der -gestaltung entweder die Realisierung von wesentlichen der städtebaulichen Planung verhindern oder umständliche Befreiungen von den Festsetzungen des B-Plans erforderlich machen.

Das Pflanzgebot für Sträucher und die Pflanzenliste werden ohne Abstriche übernommen.

Festsetzung Grünordnungsplan:

5. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Weidengehölz ist zu erhalten und als naturnaher Bereich zu entwickeln. Zu ihrem Schutz ist die Fläche vor Beginn der Baumaßnahmen mit einem Bauzaun anzugrenzen. Ein befahren der Fläche bzw. ein Ablagern von Baumaterialien ist unzulässig.
Ein Befestigen der Fläche mit Wegen, Plätzen etc. ist unzulässig.
Die Krautbestände sind einmal jährlich im September zu mähen, das Mähgut ist zu beseitigen. Eine Düngung oder eine gärtnerische Pflege der Fläche ist unzulässig.
- Die Einrichtung von Gräben oder Senken ist unter Berücksichtigung und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes zur Sammlung von oberflächlichem Niederschlagswasser möglich.
Mit Beginn der ersten Baumaßnahmen im Gebiet sind entlang der beiden äußeren Grenzen zum Baugebiet insgesamt 10 Bäume (H, 3xv, m.B., 16-18) und 100 Sträucher (2xv, o.B., 60-100) nachfolgender Arten anzupflanzen und zu erhalten: (...)

Begründung zur teilweise nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Satz 1: Das Erhaltungsgebot wird in den Bebauungsplan übernommen.

Satz 2 und 3: Keine Übernahme. Die Festsetzung von bauphasenbegleitenden Maßnahmen gehört nicht zu den Aufgaben der Bauleitplanung.

Satz 4: Indirekte Übernahme. Die Festsetzung der Fläche als "öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Weidengehölz" stellt klar, daß bauliche Anlagen innerhalb dieser Fläche nicht notwendig sind und der Zweckbestimmung nicht entsprechen.

Satz 5 und 6: Keine Übernahme. Die Festsetzung von Pflegemaßnahmen und Methoden gehört nicht zu den Aufgaben der Bauleitplanung.

Satz 7: Teilweise Übernahme. Die Details für die Gestaltung der Geländeoberfläche gehen über die der städtebaulichen Planung angemessene Regelungsdichte weit hinaus.

Satz 8: Teilweise Übernahme. Das Pflanzgebot für Gehölze und die Pflanzenliste werden ohne Abstriche übernommen. Nicht übernommen wird die Festsetzung für den Realisierungszeit-

raum. Da die Fläche eine öffentliche Grünfläche werden soll, müssen Tiefbau-, Hochbau- und Landschaftsbaumaßnahmen miteinander koordiniert werden. Ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB kann nicht festgesetzt werden, da es sich hier um eine öffentliche Grünfläche und nicht um ein Baugrundstück handelt.

Festsetzung Grünordnungsplan:

6. Gehwege, Grundstückszufahrten, Hofflächen und Pkw-Stellflächen bzw. Carports sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z.B. weitfugig verlegte Pflastersteine, Rasengittersteine, oder Rasenschutzwaben) herzustellen. Mögliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung zur nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Das Versiegelungsverbot für Grundstückszufahrten wird nicht übernommen, da Richtlinien und Ausführungsbestimmungen für den Straßenbau innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen der Festsetzung entgegenstehen könnten.

Das Versiegelungsverbot für Pkw-Stellflächen bzw. Carports wird nicht übernommen. Eine Versiegelung der Fläche kann zum Schutz des Bodens und des Grundwassers geboten sein. Bei der Errichtung von Carports erfolgt ohnehin eine mittelbare Versiegelung des Bodens durch die Überdachung.

Festsetzung Grünordnungsplan:

7. Das Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der versiegelten Wege- und Stellplatzflächen ist innerhalb des Planungsgebietes zu versickern. Eine Grundwasserverschmutzung durch Schadstoffeinträge von den Verkehrsflächen ist auszuschließen.

Begründung zur teilweise nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Der Satz "Eine Grundwasserverschmutzung durch Schadstoffeinträge von den Verkehrsflächen ist auszuschließen." wird nicht in den B-Plan übernommen. Der genannte Sachverhalt wird bereits durch § 1 a Abs. 2 und § 34 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bundeseinheitlich und allgemeinverbindlich geregelt.

Das Gebot zur Versickerung kann nur für den Ostteil des Plangebietes übernommen werden, da im Westteil in weniger als 2 m Tiefe wasserundurchlässige Böden (Geschiebelehm und Geschiebemergel) nachgewiesen wurden. (Berger & Last 1996)

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

- Um die neue städtebauliche Planung durchführen zu können, sind im Plangebiet Maßnahmen der Bodenordnung durchzuführen.
- Alle Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt. Sie werden in das Eigentum und die Baulast der Gemeinde übergehen. Für Pflege und Instandhaltung sind die notwendigen Mittel in den Gemeindehaushalt einzustellen oder die Maßnahmen sind anderweitig zu sichern.
- Die öffentlichen Grünflächen werden in das Eigentum und die Baulast der Gemeinde übergehen. Für Pflege und Instandhaltung sind die notwendigen Mittel in den Gemeindehaushalt einzustellen oder die Maßnahmen sind anderweitig zu sichern.
- Der Anschluß des Plangebietes an die Veltener Straße ist über das Flurstück 140/8 der Gemarkung Eichstädt, Flur 4, herzustellen. Planungsträger und Eigentümer müssen hierzu die notwendigen Vereinbarungen treffen.

Konkrete Aussagen über die zukünftige Bewohnerstruktur können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gemacht werden. Daher fehlt auch jede Basis für eine Analyse des aus der Planungsmaßnahme eventuell erwachsenden Infrastrukturbedarfes. Die Frage der notwendigen sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen muß im Rahmen der Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der bestehenden Einrichtungen und den aus der beabsichtigten Entwicklung des gesamten Ortes resultierenden Bedarfen bearbeitet werden.

Zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlichen Betriebseinrichtungen im Dorf Eichstädt sowie südlich der Veltener Straße (vgl. Übersichtsplan 1 : 10.000) befinden sich bereits zwei oder mehr Reihen mit Wohngebäuden. Eventuell geplante landwirtschaftliche Ansiedlungen und deren Erweiterungen müssen bereits jetzt die Abstände zu der vorhandenen Wohnbebauung einhalten. Durch die vorliegende Planung wird diese Situation nicht verändert. Eine Gefährdung der zukünftigen Nutzung von landwirtschaftlichen Betriebsstandorten durch heranrückende Wohnbebauung, hier durch die Festsetzung eines WA-Gebietes, ist daher durch den Bebauungsplan selbst nicht gegeben.

Die Gefahr, es könne eine unzumutbare Belästigung im Plangebiet durch die Landwirtschaft in der näheren und weiteren Umgebung entstehen, wird nicht gesehen.

- Das Plangebiet selbst liegt am Rande eines Dorfes. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet erfolgt im Plangebiet, um die zulässige Art der Nutzung dort zu regeln. Im Zusammenhang mit dem ganzen Ort betrachtet muß betont werden, daß an dieses in ländlicher Umgebung angesiedelte WA-Gebiet hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden können, wie an ein WA-Gebiet, welches in einem Vorort einer Großstadt festgesetzt wird. Daher müssen im Plangebiet Gerüche und Geräuschimmissionen, die der Landwirtschaft zuzuordnen sind, als Teile der dorftypischen Umgebung hingenommen werden. Die landesplanerische Forderung, kleinere Gemeinden sollten ihren Baulandbedarf durch Innenentwicklung oder Abrundung befriedigen, läßt im Einzelfall keine vollständige Abschirmung des Wohnens gegen alle nur denkbaren landwirtschaftliche Betriebsemissionen zu.
Die Lage des Plangebietes läßt jedoch den Schluß zu, daß keine unzumutbaren Dauerbelastungen durch Gerüche und Geräusche zu erwarten sind.
- In der Hauptwindrichtung West liegt das Dorf Eichstädt mit einer dichten Wohnbebauung. Zwischen dem Dorf und dem Plangebiet befindet sich bereits ein kleineres Neubaugebiet.
- Von den Ackerflächen nördlich und östlich des Plangebietes können Immissionen das Plangebiet nur bei den seltenen Nord-, Nordost- oder Ostwindlagen erreichen. Als Immissionsfälle kommen in der Regel nur die Geräuschmissionen bei der Bodenbearbeitung und Ernte sowie die Geruchsemissionen bei der Verwendung organischer Düngemittel.

und Bodenverbesserungsmittel sowie Staubemissionen in Frage. Alle diese Emissionsarten sind nicht den Dauerbelastungen zuzuordnen. Eine erhebliche Beabastung aus diesen Quellen ist nicht absehbar.

- Von der Stallanlage südlich- bzw. südwestlich des Plangebietes können Immissionen das Plangebiet nur bei den seltenen Süd- oder Südostwindlagen erreichen. Eine erhebliche Beabastung aus diesen Quellen ist nicht absehbar.

Aus diesen Gründen wird angenommen, daß unzumutbare Belästigungen durch Gerüche oder Geräusche aus dieser Richtung nicht auftreten können.

5. Rechtsgrundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I 1996 S. 2049 / 2076).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 1. November 1996 (BGBl. I 1996 S. 1626)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Landesrecht

Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO, GVBl. I vom 07. Juni 1994 S. 126)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz) vom 22. Juli 1991 (GVBl. Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landespflge (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) (GVBl. I. Nr. 13 vom 29. Juni 1992), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 1996 (GVBl. I Nr. 27 S. 364)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I Nr. 22 vom 15. Juli 1994)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24. Oktober 1994 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 84 vom 06.12.1994)

Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 (Artikel 2: Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG) (GVBl. I. Nr. 17 vom 24. Juli 1995)

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz des Landes Berlin: Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin. (LEP eV) Entwurf: Stand 4. April 1995

6. Quellennachweis

Berger & Last GmbH: Baugrundgutachten Wohngebiet Eichstadt Nord. Eichwalde, 28.08.1996