

GEMEINDE MARKEE

**Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 02 „Gartenstraße 1“**

Planungsstand:

Änderungssatzung, Januar 2001

Änderungsbereich:

Gemarkung Markee
Flur 6
Flurstücke 43/1, 44, 45 und 46

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 GRUNDLAGEN	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Plangrundlage	3
1.3 Veranlassung und Ziel	3
1.3.1 Planerische Ausgangssituation	3
1.3.2 Änderungsziele	4
1.3.3 Änderungsverfahren	4
1.4 Festsetzung des Änderungsbereiches	5
2 INHALT DER PLANÄNDERUNGEN	5
2.1 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	5
2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	6
2.3 Überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	6
3 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG	7

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des OLG-Vertretungsänderungsgesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2852)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch EAG Bau in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz- BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208), zuletzt geändert das zweite Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 106)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210 Nr. 12 vom 21. Juli 2003)

1. GRUNDLAGEN

1. Auflage geändert

1.1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 19. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 25. März 1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 82)

1.2 Plangrundlage

Bebauungsplan der Gemeinde Markee Nr. 02 „Gartenstraße 1“, genehmigt mit Auflagen am 13.02.1997, Erfüllung der Auflagen bestätigt am 18.07.2000. Die Amtliche Bekanntmachung der Plansatzung wird nachgewiesen.

1.3 Veranlassung und Ziel

1.3.1 Planerische Ausgangssituation

Bei der Umsetzung des genehmigten Bebauungsplanes zeigt sich, daß die unzweckmäßige Festsetzung der Wendefläche (Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“) einer effektiven Baulandausnutzung entgegensteht. Der Grundstückseigentümer hat deshalb bei der Gemeinde angeregt, durch geringfügige Änderung der verkehrsberuhigten Fläche einen besseren Grundstückszuschnitt zu erreichen.

Mit Beschluß vom 25.07.2000 hat die Gemeindevertretung das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

1.3.2 Änderungsziele

Durch Verkürzung der verkehrsberuhigten Fläche, verbunden mit einer geringen Lageänderung und Herstellung einer Wendeanlage nach EAE 85 läßt sich der Flächenverbrauch für die Verkehrserschließung reduzieren. Gleichzeitig wird dadurch die Möglichkeit geschaffen, das erschlossene Netto-Wohnbauland gleichmäßiger zu parzellieren.

An der städtebaulichen Idee des genehmigten Bebauungsplanes wird festgehalten, abgesehen von den im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes vorgenommenen Lageänderungen der verkehrsberuhigten Fläche sollen im übrigen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des genehmigten Bebauungsplanes erhalten bleiben.

Unter diesen Prämissen hat die planende Gemeinde u.a. geprüft, ob die begehrten Änderungen durch Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erreichbar wären. Wenn die Gemeinde auch der Ansicht ist, daß die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. Punkt 1.3.3 der Begründung), so ist durch die im Plangebiet notwendigen Lageänderungen eine Abhängigkeitsfolge erkennbar, an der die Ermessensentscheidungen der Bauaufsichtsbehörde ihre Grenze finden würden. Im Interesse der Rechtssicherheit hat sich deshalb die Gemeinde zur Änderung des Planes entschlossen.

1.3.3 Änderungsverfahren

Änderungen von Bebauungsplänen sind nach § 2 Abs. 4 BauGB oder im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorzunehmen; letzteres ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Außerdem ist auch bei der vereinfachten Änderung den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Beteiligung der Bürger kann in Form einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Fall ergibt die materiellrechtliche Prüfung, daß die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 02 „Gartenstraße 1“ beabsichtigte Planungskonzeption bleibt unangetastet. Es wird keine tiefgreifende Änderung des abgewogenen Interessengeflechts vorgenommen. Das drückt sich - abgesehen von den Lageveränderungen - darin aus, daß die untereinander in Beziehung stehenden Flächenanteile nahezu unverändert bleiben. Lediglich der Anteil an Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ sinkt um ca. 240 m² auf etwa 920 m², begünstigt wird im gleichen Maße das festgesetzte Wohnbauland. Die über die GRZ geregelte bauliche Dichte bleibt unverändert. Somit werden auch die mit dem Plan zu schaffenden Bebauungsrechte in ihrem materiellen Umfang nicht berührt. Die planende Gemeinde geht deshalb davon aus, daß die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB erfüllt sind.

Gemeinde Markee

Amt Nauen - Land

Kreis Havelland

Bebauungsplan Nr. 02

"Gartenstraße 1"

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan

Entwurf

Stand Juli 1996
mit Änderung vom September 1996

Bebauungsplan Nr. 02 "Gartenstraße 1"**- Begründung -****Inhalt:**

	Seite
1. Anlaß der Planaufstellung, Erforderlichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes	2
2. Zielstellung der Planung	2
3. Lage des Plangebietes	2
4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
5. Angaben zum Bestand im Plangebiet und in der Umgebung	3
6. Umweltsituation	4
7. Bodendenkmalsverdacht	5
8. Planerische Ausgangssituation und bestehende Planungen	6
9. Inhalt des Bebauungsplanes	6
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bebaubare Flächen	6
9.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	8
9.3 Grünflächen	9
9.4 Verkehrsflächen	9
9.5 Soziale Infrastruktur	9
9.6 Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen	11
10. Abweichungen bei der Übernahme von Inhalten des Grünordnungsplans	15
Rechtsgrundlagen	18
Quellen	18

Städtebauliche Planung und Bauleitplanung:

Bearbeitung:

VBB Berlin
IHZ POB 107
Friedrichstraße 95
10117 Berlin

Georg Haerberlein
Martin Hoffmann

Entwurf Stand Juli 1996 mit Änderung vom September 1996

1. Anlaß der Planaufstellung, Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Die Gemeindevertretung Markee hat am 07.11.1995 beschlossen, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Das Plangebiet liegt baurechtlich betrachtet zum Teil im Innenbereich, zum Teil im Außenbereich. Da eine neue bauliche Struktur für beide Bereiche geplant wird, kann die Entwicklung zum Baugebiet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gewährleistet werden.

2. Zielstellung der Planung

Die Ziele des Bebauungsplanes werden im Folgenden genannt.

- Wohnraum soll durch die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen werden.
- In begrenztem Umfang soll für Handel, Handwerk und Dienstleistungen die Möglichkeit zur Unterbringung im Plangebiet entstehen.
- Die neue Bebauung soll sich in die bauliche Umgebung einfügen und sie ergänzen. Dazu werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt.
- 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.

3. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Markee liegt im westlichen Umland von Berlin. Die Entfernungen von Markee-Ortsmitte zu den wichtigen Zielen betragen nach

Nauen	3,5 km
Nauen Bahnhof	4,5 km
Autobahn, Anschlußstelle Nauen	9,0 km
Potsdam, Zentrum	28 km
Berlin, Stadtgrenze	20 km
Berlin, Zentrum	40 km

Von Nord nach Süd durchquert die Landstraße L 86 den Ort.

Das Plangebiet liegt direkt im Zentrum von Markee.

Die Gemeinde Markee besteht aus den beiden Dörfern Markau und Markee, hier lebt die Mehrzahl der 961 Einwohner. Weiterhin gehören die Ortsteile Neugarten, Neuhof und Rötthof als kleinere Siedlungsteile zur Gemeinde.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über das Grundstück Gartenstraße 1 und angrenzende Flächen.

Der Bebauungsplan umfaßt folgende Flurstücke der Gemarkung Markee:

Flur	Flurstück	Fläche m ²	gegenwärtige Nutzung
6	43/1 (zum Teil)	3851	Gartenland
	44 (vollständig)	365	Wohnhaus und Nebenanlagen
	45 (vollständig)	5305	Wohnhaus u. Nebenanlagen, Ruine, Gartenland
	46 (vollständig)	30	Gartenland
	Summe Plangebiet	9551	

Angaben nach: Dipl.-Ing. F.-J. Gierse: Auszug aus der amtlichen Flurkarte. Maßstab 1 : 500, vom 04.09.1995

5. Angaben zum Bestand im Plangebiet und in der Umgebung

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von insgesamt 9551 m² ein.

Es wird an seiner Südseite von der Gartenstraße erschlossen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gartenstraße befindet sich eine Parkanlage mit altem Baumbestand.

Durch einen kleinen Vorgarten von der Straße getrennt, steht das Haus Gartenstraße 1. Es handelt sich um ein unterkellertes ländliches Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und Walmdach. Vermutlich wurde es um die Jahrhundertwende errichtet. Das Gebäude wird genutzt. Aus den letzten Jahrzehnten stammen zwei Garagen an der Ostseite des Wohnhauses.

Westlich des Wohnhauses führt eine Einfahrt auf den Hof hinter dem Haus. An der Westseite des Hofes steht eine massiv gebaute Reihe von Garagen und Lagerräumen. Dahinter schließt sich ein Holzschuppen an. Ein Teil des Hofes ist mit Kopfsteinen gepflastert. An der Nordseite wird der Hof von einer großen Fachwerkscheune abgeschlossen. Das Gebäude ist eine Ruine: Rückwand und Dach sind teilweise eingestürzt, Ausfachungen und Innenwände wurden entfernt. Hinter der Scheune befinden sich die Reste eines Nutzgartens mit Obstbaumbestand.

An der Ostseite des Hofes stehen weitere, mit Büschen und Schlingpflanzen überwucherte Schuppen.

Das östliche Nachbargrundstück wird von einem großen Gutshof eingenommen. Die Wirtschaftsgebäude (Rohziegelbauweise) sind am Rand eines Hofes angeordnet. Zum Plangebiet hin zeigen sie 3 m bis 7 m hohe Brandwände. Eine Ausnahme bildet ein mehrgeschossiger Getreidespeicher (Grenzbebauung), dessen Fenster sich in den Obstgarten im Plangebiet öffnen.

Das Grundstück mit dem Haus Gartenstraße 2 ist noch Bestandteil des Plangebietes. Das Wohnhaus ist aus Klinkern gebaut. Es ist nicht unterkellert und hat zwei Vollgeschosse. Wegen des schlechten baulichen Zustandes steht das Gebäude leer. Die Gartenflächen sind zum

Teil ungenutzt und mit Wildkräutern überwuchert. Die rückwärtigen Bereiche werden als kleingartenähnliche Nutzgärten (Schuppen, Obstbäume, Gemüse, Blumen) genutzt.

Durch einen schmalen Durchgang von dem Haus Nr. 2 getrennt, liegt das Doppelhaus Gartenstraße 3 am Westrand des Plangebietes. Der eingeschossige Klinkerbau ist von Gartenanlagen und rückwärtigen Nebengebäuden umgeben.

Neben dem Doppelhaus Gartenstraße 3 und nördlich des Grundstücks schließt sich das Gelände einer Gärtnerei an. Ein Teil der Foliengewächshäuser wird nicht mehr genutzt.

Im Norden grenzt ein Streifen mit Großbäumen (Linden) an das Plangebiet. Hinter einem Wassergraben liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Für die Ver- und Entsorgung bestehen Anschlußmöglichkeiten in der Gartenstraße. Dort gibt es

Trinkwasserleitung

Im Frühjahr 1996 werden durch den Wasser- und Abwasserverband neue Druckleitungen verlegt.

Elektroenergie - Niederspannung

Telefonleitung

Wann die Gemeinde an die Erdgasversorgung angeschlossen wird, steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend fest.

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht an eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen. Die Gemeinde ist Mitglied des Wasser- und Abwasserverbands "Havelland".

Im Ort existiert eine Kleinkläranlage, die jedoch bereits bis an die Grenze ihrer Kapazität ausgelastet ist. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde sind bereits 450 Einwohner an diese Anlage angeschlossen.

Der Wasser- und Abwasserverband plant, Markee an das Klärwerk Nauen anzuschließen. Ein Zeitpunkt für die Fertigstellung der Hauptleitungen kann derzeit nicht benannt werden (Mitteilung des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland vom 04.06.1996).

Das Niederschlagswasser von Dächern und Straßen darf nicht in die Abwasserkanalisation eingeleitet werden.

6. Umweltsituation

Im Plangebiet und Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das B-Plangebiet ist vorbelastet hinsichtlich Verkehrslärm, ausgehend von der L 151, und möglicherweise durch Staub- und Geruchsimmissionen aus dem östlich benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (Getreidelagerung, Brennerei, kleine Tierhaltung). Die Emissionen aus diesem Betrieb lassen sich nicht quantifizieren. Nähere Angaben liegen dem Amt für Immissionsschutz nicht vor, da die vorhandenen Anlagen nach Bundesimmissions-Schutzgesetz nicht genehmigungsbedürftig sind.

Auf der Landstraße L 151 wird vom Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam für das Prognosejahr 2010 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von DTV = 3.500

Kfz angenommen. Daher sind im Plangebiet Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 zu erwarten. Die Bebauung an der Straße liegt im Lärmpegelbereich IV. Das erforderliche resultierende Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) beträgt 40 dB. Die notwendige Fenster-Schallschutzklasse beträgt für Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten etc. Klasse 3, in Büroräumen Klasse 2. Dies trifft zu für Neubauten sowie bei Sanierung oder Umbau des Bestandes. Weiterhin beträgt der A-bewertete Außengeräuschpegel prognostisch nachts mehr als 50 dB. Daher ist für schutzbedürftige Schlaf- und Kinderzimmer eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Der Bereich hinter den an der Straße stehenden Wohngebäuden wird gleichfalls von den prognostizierten Schallimmissionen des Straßenverkehrs beeinträchtigt. Hier wäre ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von 35 dB notwendig. Aufgrund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung besitzen die heutigen Fenster gleichfalls eine hierfür ausreichende Schalldämmung, so daß für diesen Teil des Plangebietes keine speziellen Festsetzungen notwendig werden.

(Mitteilung des Amtes für Immissionsschutz vom 09.07.1996)

Bei der Emissionssituation des landwirtschaftlichen Betriebes ist die Abschirmung des Betriebes gegen das geplante Wohngebiet durch die Grenzbebauung mit Scheune, Speicher und Grenzmauer zu berücksichtigen. Daher sind schwerwiegende Beeinträchtigungen des Wohnens nicht absehbar.

7. Bodendenkmalsverdacht

Die zuständige Fachbehörde für Bodendenkmale hat für das gesamte Plangebiet einen Bodendenkmalsverdacht ausgesprochen. Falls Sicherungsmaßnahmen (Ausgrabungen) notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 12 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Bbg.). Durch Ausgrabungen können Mehrkosten und Bauverzögerungen entstehen.

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben (Baugenehmigungsverfahren) sind entsprechend § 71 Abs. 3 BbgBO sowie § 15 DSchG Bbg die untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam erneut zu beteiligen. (Mitteilung des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte mit Datum vom 06.06.1996)

8. Planerische Ausgangssituation und bestehende Planungen

Der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (LEP eV) liegt seit April 1995 im Entwurf vor. Die Darstellungen des LEP eV sind als "eingeleitete Ziele der Raumordnung und Landesplanung" zu beachten.

Das Plangebiet ist im LEP eV als "Siedlungsbereich" dargestellt. Auch die textlichen Darstellungen enthalten keine Inhalte, welche dem Bebauungsplan "Gartenstraße" entgegenstehen würden.

Ein Entwicklungsplan für den Kreis Havelland ist in Bearbeitung. (Sachstand August 1995)

1991 wurde für die Gemeinde Markee - Markau eine städtebauliche Rahmenplanung fertiggestellt (Kölling, Machleit 1991). Der Plan sollte eine Vorstufe für den Flächennutzungsplan bilden. Darin ist das Plangebiet und die benachbarten Flächen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

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 Markee nicht vor.

Am 07.11.1995 hat die Gemeinde beschlossen, für das Plangebiet "Gartenstraße" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gemäß den Forderungen des § 8 a BNatSchG i.V.m. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG wurde auch ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Darstellungen in diesen Bebauungsplan im wesentlichen übernommen wurden.

9. Inhalt des Bebauungsplanes

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, bebaubare Flächen

9.1.1 Mischgebiet

Zwei Flächen an der Gartenstraße, die bereits mit Häusern bebaut sind, werden als Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO) festgesetzt. Damit wird bezweckt, die Lage des Plangebiets im Ortszentrum zu nutzen und die Möglichkeit zur Ansiedlung von Handelseinrichtungen, Handwerk und Dienstleistungen zu schaffen.

Die bebaubare Fläche wird durch Baufenster mit Baugrenzen definiert. Sie geben an, daß die Bebauung nur innerhalb der umgrenzten Fläche gestattet ist. Die Baugrenze an der Gartenstraße verläuft in der Bauflucht der vorhandenen Gebäude (Wohnhaus Gartenstraße 3 sowie Scheune des östlich benachbarten Gutshofes). Damit wird gesichert, daß eine mögliche Neubebauung sich in das vorhandene Ortsbild einfügen kann.

Die Baufenster haben, gemessen von der straßenseitigen Baugrenze, eine Tiefe von 12 m bzw. 15 m. Diese Tiefe ist ausreichend um auch gewerblich oder gemischt genutzte Gebäude zu errichten.

Beide Baufenster haben einen L-förmigen Grundriß. Damit wird es möglich, zu beiden Seiten der geplanten Erschließungsstraße im Plangebiet Eckhäuser zu schaffen, welche die Straßeneinmündung baulich erfassen und damit einen Eingangsbereich für das allgemeine Wohngebiet gestalten. Kurz- bis mittelfristig ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand

nicht von einem Neubau an Stelle des Hauses Gartenstraße 1 auszugehen. Daher wird die gewünschte Gestaltung des Eingangsbereiches eher eine langfristig zu realisierende Maßnahme sein.

Die Bereiche außerhalb der Baufenster sind nur mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie mit Garagen, Stellflächen und ihren Zufahrten bebaubar. Die Bepflanzung der übrigen Flächen wird durch die zeichnerische Festsetzung von "Flächen zum Anpflanzen" gesichert.

Die mit $GRZ = 0,4$ festgesetzte Grundflächenzahl erreicht nicht die Obergrenze des § 17 der BauNVO. Die überbaubare Grundfläche kann innerhalb der durch die Baufenster gegebenen Spielräume realisiert werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Garagen, Stellflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden. Dies bedeutet, daß im Mischgebiet zusätzliche 20 % der Grundstücksfläche für diese Anlagen zur Verfügung stehen. Mindestens 40 % des Grundstücks sind daher gärtnerisch zu gestalten.

Gestattet ist im Regelfall eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen. Damit wird bezweckt, die dominierende bauliche Wirkung der Scheune westlich des Plangebietes aufzuheben und eine Neubebauung mit etwa gleicher Traufhöhe zuzulassen. Aus Gründen der gestalterischen Symmetrie sind auch in dem westlichen Teil des Mischgebietes 2 Vollgeschosse gestattet. Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich zu der Nutzfläche in den Vollgeschossen weitere Nutzfläche in den Dachgeschossen zu gewinnen, da eine Begrenzung durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Dabei ist die Begrenzung der erlaubten zusätzlichen Nutzfläche durch die Festsetzung des Vollgeschoßbegriffes in der Brandenburgischen Bauordnung (§ 2 Abs. 4) gewährleistet.

Für beide Teile des Mischgebietes ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies soll im Fall einer Neubebauung im Ostteil ein Gebäude ermöglichen, welches direkt an die Brandwand der Scheune angrenzt und damit wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt. Im westlichen Teil des Mischgebietes soll die geschlossene die Möglichkeit für eine Neubebauung mit einem Baukörper schaffen, der von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches bis an die Baugrenze parallel zur Stichstraße reicht. Hiermit wird eine ausgewogene bauliche Gestaltung der Eingangssituation beiderseits der Stichstraße ermöglicht. Weiterhin hat die Möglichkeit, im Mischgebiet eine relativ geschlossene straßenseitige Bebauung zu schaffen, eine erhebliche Bedeutung für den Schutz der rückwärtigen WA-Bebauung gegen den Verkehrslärm.

Weitere Bestimmungen für diesen Teil des Plangebiets ergeben sich aufgrund von textlichen Festsetzungen.

9.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes, beiderseits der neuen Erschließungsstraße, wird als Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. Es ist beabsichtigt, diesen an einer Stichstraße gelegenen Bereich überwiegend mit Wohngebäuden zu nutzen. Allerdings sollen kleine, das Gebiet versorgende Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe nicht ausgeschlossen werden.

Die bebaubare Fläche wird durch Baufenster mit Baugrenzen definiert. Sie geben an, daß die Bebauung nur innerhalb der umgrenzten Fläche gestattet ist. Die Baugrenze an der Erschließungsstraße verläuft in einem Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Damit wird sichergestellt, daß in diesem Bereich kleine Vorgärten entstehen werden, welche auch in den älteren Baugebieten das Ortsbild prägen.

An der Ostseite des Plangebietes beträgt der Abstand zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Grenze des Plangebietes 10,0 m. Somit wird ein ausreichender Abstand zwischen der Grenzbebauung des Gutshofes und den neu entstehenden Gebäuden im Plangebiet eingehalten. Zwischen den Baugrenzen hat das Baufenster somit eine Tiefe von etwa 15,0 m bis 19,0 m.

An der Nordseite beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Grenze des Plangebietes 5,0 m. Die straßenseitige Baugrenze liegt hier direkt an der Straßenbegrenzungslinie der Wendeanlage. Es wäre an dieser Stelle also auf einer Länge von 16 m eine Bebauung ohne Vorgärten möglich. Diese Festsetzung ist notwendig, um Erschließung und Bebaubarkeit in der nordwestlichen und nordöstlichen Ecke des Plangebietes zu gewährleisten.

An der Westseite des Plangebietes beträgt der Abstand zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der Grenze des Plangebietes 7,0 m. Damit wird ein ausreichender Abstand zwischen dem benachbarten Gärtnereigelände und den neu entstehenden Gebäuden im Plangebiet eingehalten.

Die Bereiche außerhalb der Baufenster sind nur mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie mit Garagen, Stellflächen und ihren Zufahrten bebaubar. Die Bepflanzung der übrigen Flächen wird durch die zeichnerische Festsetzung von "Flächen zum Anpflanzen" gesichert.

Die mit $GRZ = 0,3$ festgesetzte Grundflächenzahl erreicht nicht die Obergrenze des § 17 der BauNVO. Die überbaubare Grundfläche kann innerhalb der durch die Baufenster gegebenen Spielräume realisiert werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf für Garagen, Stellflächen und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die festgesetzte GRZ um 50 % überschritten werden. Dies bedeutet, daß im allgemeinen Wohngebiet zusätzliche 15 % der Grundstücksfläche für diese Anlagen zur Verfügung stehen. Mindestens 55 % des Grundstücks sind daher gärtnerisch zu gestalten.

Gestattet ist eine Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen.

Es besteht die Möglichkeit, zusätzlich zu der Nutzfläche in den Vollgeschossen weitere Nutzfläche in den Dachgeschossen zu gewinnen, da eine Begrenzung durch die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist. Dabei ist die Begrenzung der erlaubten zusätzlichen Nutzfläche durch die Festsetzung des Vollgeschoßbegriffes in der Brandenburgischen Bauordnung (§ 2 Abs. 4) gewährleistet.

Zulässig ist nur die Errichtung von Einzelhäusern oder Doppelhäusern. Dadurch wird der Lage des Plangebietes innerhalb der aufgelockerten Baustrukturen eines Dorfes Rechnung getragen.

Weitere Bestimmungen für diesen Teil des Plangebiets ergeben sich aufgrund von textlichen Festsetzungen.

9.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen verlaufen außerhalb des Plangebietes, entlang der Gartenstraße.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bisher überwiegend nicht erschlossene Fläche handelt, müssen alle Ver- und Entsorgungsanlagen entlang der geplanten Erschließungsstraße vollständig neu erstellt werden.

9.3 Grünflächen

Das Plangebiet liegt im Ortskern eines kleinen Dorfes. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gartenstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Für die Naherholung stehen die ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen mit ihrem Wirtschaftswegenetz sowie Waldflächen in geringer Entfernung zur Verfügung. Im Plangebiet selbst werden auf jedem Grundstück Hausgärten entstehen. Daher besteht keine Notwendigkeit, im Plangebiet neue öffentliche Grünflächen zu schaffen.

Die planungsrechtliche Sicherung des Baumbestandes durch Erhaltungsgebote in der Planzeichnung kann nicht erfolgen, da der Baumbestand sich im Bereich der Erschließungsstraße und der Baufenster konzentriert. Ein Erhaltungsgebot könnte daher zur Folge haben daß die städtebauliche Planung nicht realisiert werden kann.

9.4 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Diese Festsetzung dient zusammen mit der Planung als Stichstraße zur Verminderung der Verkehrsbelastung für die Anwohner.

Die Einmündung in die Gartenstraße hat zwischen den bestehenden Gebäude und den dort gepflanzten Vorgartenzonen eine Breite von 5,5 m mit Aufweitungen im Einmündungsbereich. Diese Breite ist ausreichend für den Begegnungsfall zwischen zwei Kraftfahrzeugen

Der mittlere Abschnitt der Straße hat eine Breite von 7,0 m.

Vorgeschlagen wird der Ausbau der Straßen im Mischprofil: Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge benutzen eine gemeinsame Verkehrsfläche. Aus Gründen der Kostenersparnis und eines geringeren Versiegelungsgrades wird für die Fahrbahnen eine sparsame, schmale Pflasterung (Breite 3,0 m) vorgeschlagen. Wenn sich Kraftfahrzeuge begegnen, können sie beiderseitig auf die ungepflasterten Seitenstreifen ausweichen. In diesen Streifen kann gleichzeitig das Niederschlagswasser versickern. Eine Pflasterung von Gehwegen ist nicht zwingend notwendig. Die Pflanzung von Straßenbäumen mit kleinem Kronendurchmesser ist möglich. Kraftfahrzeuge sollten nur kurzzeitig im öffentlichen Straßenland abgestellt werden.

Am Nordende der Stichstraße befindet sich eine Wendeanlage. Hier beträgt die Breite der Verkehrsfläche 16,0 m. Die Breite ist ausreichend, um einem Lkw (z. B. Müllwagen oder Rettungsfahrzeug) ein Wendemanöver zu gestatten.

9.5. Soziale Infrastruktur

Die Bebauung des Planungsgebietes bedingt die Umnutzung und Verdichtung einer bisher untergenutzten Fläche. Der mögliche Bevölkerungszuwachs bleibt jedoch in vergleichsweise geringer Größenordnung.

Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen ist für den überwiegenden Teil der neu entstehenden Grundstücke davon auszugehen, daß pro Parzelle ein Wohngebäude errichtet

wird. Die Anzahl der neu entstehenden Wohneinheiten im Planungsgebiet liegt damit insgesamt bei etwa 15.

Legt man eine durchschnittliche Wohnungsbelegung von 2,5 Einwohnern zugrunde, so ergibt sich für das Planungsgebiet eine zu erwartende Bevölkerung von rund 38 Einwohnern. Die bestehenden Gebäude an der Gartenstraße sind in dieser Berechnung nicht berücksichtigt.

Für die sich daraus ableitenden Auswirkungen auf den Bedarf an sozialer Infrastruktur muß grundsätzlich berücksichtigt werden:

- Die Fertigstellung aller potentiell möglichen Bauvorhaben erstreckt sich über einen mittelfristigen Zeitraum, da davon auszugehen ist, daß die Bebauung des Plangebietes nicht als Ganzes von einem Träger entwickelt wird, sondern von den jeweiligen Grundstückseigentümern als Einzelbauvorhaben realisiert wird.
- Es muß davon ausgegangen werden, daß nicht alle zukünftigen Bewohner aus anderen Orten zuziehen. Für einen Teil der in die Wohnungen ziehenden Personen ist damit die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Markee bereits vorhanden.
- Der verbleibende tatsächliche Bevölkerungszuwachs ist zu gering, als daß eigens dafür geschaffene soziale Einrichtungen innerhalb des Planungsgebietes tragfähig wären.
- Der durch das Planungsvorhaben bedingte geringe potentielle Zuwachs der Wohnbevölkerung wird die Nutzung der Kapazitäten der vorhandenen Sozialeinrichtungen verbessern.

9.6 Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung sind im allgemeinen Wohngebiet die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet hat grundsätzlich die Wohnfunktion Priorität. Mit der Einschränkung der Art der baulichen Nutzung soll ein größtmöglicher Wohnungsbauteil gesichert und Nutzungen, die nicht primär der Versorgung des Gebietes dienen, in geeignetere Siedlungsbereiche gelenkt werden. Es handelt sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Bei den in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen Vergnügungsstätten. Diese Betriebe entsprechen nicht dem Siedlungscharakter von Markee und sollen daher mit den Mitteln des Planungsrechtes an geeignetere Standorte gelenkt werden.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung sind Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten. Diese Betriebe entsprechen nicht dem Siedlungscharakter im Ortskern von Markee und sollen daher mit den Mitteln des Planungsrechtes an geeignetere Standorte gelenkt werden.

4. Die Geltungsbereichsgrenze an der Gartenstraße ist zugleich Baugrenze.

Die Festsetzung dient zur Klarstellung der zeichnerisch schwierig auszuführenden Darstellung der Baugrenze in diesem Bereich der beiden Mischgebiete.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Diese Anforderung soll den Versiegelungsgrad im Plangebiet vermindern helfen 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 Schotterrassen oder mit einer Pflasterung mit hohem Fugenanteil, Fugenanteil > 20 %, erfolgen.

6. Auf Baugrundstücken ist das Niederschlagswasser von allen Flächen vollständig zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind so zu gestalten, daß das Sickerwasser für die Vegetation wirksam wird. Als Ausnahme ist auch eine Verwendung als Brauchwasser zulässig.

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.

Die ökologisch sinnvolle Niederschlagswassernutzung (z.B. für Waschmaschinenbetrieb, Toilettenspülung) soll gestattet werden. Nach der Nutzung ist dieses Brauchwasser der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zuzuführen.

7. Auf den Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 7 m sind 12 Bäume (*Acer campestre*, *Sorbus aucuparia* oder *Sorbus torminalis*) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit niedrigwachsenden Sträuchern, je Baumstandort 5 Stück nachfolgender Arten zu bepflanzen:

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

Die Plantagen 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.

8. (1) Bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist für je 100 m² neu versiegelte Fläche ein Baum, als Hochstamm, 3 mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Können vorhandene Bäume erhalten werden, so sind sie von der Anzahl der notwendigen Neupflanzungen abzuziehen. Bei Neupflanzungen sind zu verwenden:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Pinus silvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

- (2) Bei Baumaßnahmen auf den Baugrundstücken ist für je 100 m² neu versiegelte Fläche 20 Sträucher (2 mal verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm hoch) oder Kletterpflanzen (mit Ballen, 100 - 150 cm hoch) zu pflanzen. Können vorhandene Pflan-

zen erhalten werden, so sind sie von der Anzahl der notwendigen Neupflanzungen abzuziehen. Bei Neupflanzungen sind zu verwenden als Sträucher:

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Europ. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
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
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gew. Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
als Kletterpflanzen:	
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Clematis (in Sorten)	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelier (Geißblatt)
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose

Die Inhalte dieser Festsetzung wurden aus dem Grünordnungsplan übernommen.

Die Festsetzungen sollen einen eingriffsbezogenen Ausgleich auf dem Grundstück sicherstellen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 99 m² müssen ein Baum und 20 Sträucher oder Kletterpflanzen gepflanzt werden, bei einer Grundfläche von 100 m² - 199 m² zwei Bäume u.s.w. Der Grenzwert von 100 m² wurde gewählt, um einerseits kleinere (auch genehmigungsfreie) Bauvorhaben ohne besonderen Aufwand zuzulassen, andererseits für einen ausreichenden Ausgleich für den Bau von Wohnhäusern mit ihren Nebenanlagen zu sorgen. Dabei muß berücksichtigt werden, daß einerseits der Ausgleich im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff zu erbringen ist, andererseits ein kleines, evt. schon mit Bäumen bestandenes Grundstück durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht in ein Waldgebiet umgewandelt werden soll.

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.

9. Im Mischgebiet ist abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschoß ist.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans waren im Mischgebiet drei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich hätten Aufenthaltsräume in einem Dachgeschoß entstehen können. Diese Gestaltung wurde von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange als nicht dorftypisch kritisiert. Daher werden nur noch zwei Vollgeschosse festgesetzt. Soll ein drittes Vollgeschoß entstehen, so muß es gemäß dieser textlichen Festsetzung als Dachgeschoß (z. B. als Mansarddach) gestaltet werden.

10. Im Mischgebiet müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen. Es können auch andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung getroffen werden.

Diese textliche Festsetzung dient zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, in diesem Falle dem Lärmschutz von Wohnräumen. Die Festsetzung des Luftschalldämmmaßes erfolgt auf Grundlage der Inhalte der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg vom 09.07.1996 sowie der Festlegungen der DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau".

11. Bei Wohnungen im Mischgebiet sind alle Schlafräume und Kinderzimmer mit einer schallgedämpften Dauerlüftungsmöglichkeit auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung 10 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die schallgedämmte Lüftungsmöglichkeit eingehalten werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Die textliche Festsetzung dient zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, in diesem Falle dem Lärmschutz von Schlafräumen. Sie ist anzuwenden

- auf die Mischgebiete an der Gartenstraße,
- auf alle dortigen Wohnungen,
- auf alle dortigen Hotel- oder Pensionszimmer mit Schlafgelegenheit.

Mit der Verpflichtung zum Einbau der schallgedämmten Lüftung sollen die Nachtruhe der Bewohner und der notwendige Luftaustausch sichergestellt werden.

12. Die Flächen zum Anpflanzen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung.

Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Es handelt sich um die straßenseitigen und rückwärtigen Gartenflächen im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet.

Die Festsetzung soll klarstellen, daß die genannten Baulichkeiten auch in den Flächen mit Pflanzgebot zulässig sind.

10. 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 wurden bei der Integration der Grünordnungsplaninhalte in den vorliegenden Bebauungsplan zum Teil abweichende Darstellungsformen gewählt. Beispielsweise wurden statt zeichnerischer Darstellung textliche Festsetzungen gleichen Inhalts gewählt, um die Planzeichnung nicht zu überfrachten.

"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.

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.

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. Die Pflegemaßnahmen sind vertraglich abzusichern.

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.

3. Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der Pflanzperiode (zwischen 1.10. und 30.4.) durchzuführen. Zeitpunkt der Anpflanzungen ist die auf den Beginn der jeweiligen Baumaßnahme nachfolgende Bauperiode, spätestens jedoch ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme.

Begründung zur nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Die Festsetzung wird nicht in den B-Plan übernommen. Der B-Plan ist eine Angebotsplanung hinsichtlich der zukünftigen Art der baulichen Nutzung und des Maßes. Im Regelfall ist die Festsetzung von Realisierungsfristen dem B-Plan wesensfremd. Regelungen dieser Art können besser im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen getroffen werden.

4. Die Stamm- und Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Ein Befahren der Wurzelbereiche sowie ein Ablagern von Baumaterialien ist in diesen Bereichen unzulässig.

Begründung zur nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Diese Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan übernommen, da dieser Sachverhalt bereits in § 2 Abs. 2 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung in der Fassung vom 17. Juni 1994 abschließend und allgemeinverbindlich geregelt ist.

5. Innerhalb der Grundstücksflächen sind je 80 m² zusätzlich überbauter Fläche 1 Baum der Pflanzenliste, insgesamt maximal 27 Bäume, als Hochstamm, 3xv, m.B., Stammumfang 16 - 18 anzupflanzen und zu erhalten. Bei Erhaltung eines Baumes innerhalb eines Grundstücks ist ein Baum weniger anzupflanzen.

Begründung zur teilweise nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

- Die Formulierung "... je 80 m² zusätzlich überbauter Fläche ..." bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. Dies bedeutet bei einer absehbaren Parzellierung der Fläche, daß bisher unbebaute Grundstücke vollen Ausgleich durch Neupflanzung bringen müssen, während für andere Grundstücke im Bereich Scheune / Garagen keine Pflicht zu Neupflanzungen eintritt. Im B-Plan wird daher die Formulierung "... für je 100 m² neu versiegelte Fläche ..." verwendet.
 - Die Formulierung "... insgesamt maximal 27 Bäume ..." bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. Sie kann wegen der absehbaren Parzellierung nicht übernommen werden und wird durch einen rein flächenbezogenen Faktor ersetzt.
6. Innerhalb der Grundstücksflächen sind je 80 m² zusätzlich überbauter Fläche 20 Sträucher der Pflanzenliste, insgesamt maximal 541 Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 100 cm, als artengemischte Strauchgruppen in Pflanzabständen von 1 m anzupflanzen und zu erhalten. Sie sind entlang der inneren und äußeren Grundstücksgrenzen als zusammenhängende Heckenstreifen anzuordnen. Alternativ zu den festgesetzten Strauchanpflanzungen kann auch die Anpflanzung von Klettergehölzen als Solitär, m.B., 100 - 150, an den Gebäudefassaden oder Carports durchgeführt werden. Anstelle eines Strauches kann eine Kletterpflanze verwendet werden.

Begründung zur teilweise nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

- Die Formulierung "... je 80 m² zusätzlich überbauter Fläche ..." bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. Dies bedeutet bei einer absehbaren Parzellierung der Fläche, daß bisher unbebaute Grundstücke vollen Ausgleich durch Neupflanzung bringen müssen, während für andere Grundstücke im Bereich Scheune / Garagen keine Pflicht zu Neupflanzungen eintritt. Im B-Plan wird daher die Formulierung "... für je 100 m² neu versiegelte Fläche ..." verwendet.
 - Die Formulierung "... insgesamt maximal 541 Sträucher ..." bezieht sich auf das gesamte Plangebiet. Sie kann wegen der absehbaren Parzellierung nicht übernommen werden und wird durch einen rein flächenbezogenen Faktor ersetzt.
 - Der Zwang zu Artenmischung, Pflanzabständen und Heckenpflanzung soll nicht in den B-Plan übernommen werden. Es soll vielmehr den Bauherren überlassen bleiben, in welcher Weise das Pflanzgebot harmonisch mit der individuellen Gestaltung der Gärten in Übereinstimmung gebracht wird. Damit wird die vorgeschlagene (pflegeintensive) Heckenpflanzung nicht ausgeschlossen, sondern dem Bauherren freigestellt.
7. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind insgesamt 12 Bäume (Acer campestre, Sorbus aucuparia, oder Sorbus torminalis) als Straßenbegleitpflanzung entlang der

gesamten Erschließungsstraße anzupflanzen und zu erhalten. 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. Die Baumscheiben sind mit niedrigwachsenden Sträuchern (je Baumstandort 5 Stück = 60 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:

- 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 Straße ist mit 7 m sehr gering 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.
 - Der Satz "Zur Straßenseite und zu den Stellplätzen hin sind die Pflanzflächen mit einem wirksamen Stamm- bzw. Wurzelraumschutz zu versehen." wird nicht übernommen. Die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung der Pflanzungen ist eine der Regelungstiefe des B-Plans angemessene Festsetzung. Weitere Details sollen der Ausführungspraxis überlassen bleiben.
8. Müllsammelstellen sind, wenn sie oberirdisch angelegt werden, mit einem geschlossenen Sichtschutz zu versehen und zu begrünen.

Begründung zur nicht vollzogenen Übernahme in den Bebauungsplan:

Diese Festsetzung wird nicht in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan enthält bereits zahlreiche Pflichten zur Bepflanzung. Es soll den Bauherren überlassen bleiben, in welcher Weise die Pflanzgebot mit der individuellen Gestaltung von Müllsammelstellen in Übereinstimmung gebracht wird.

9. Das Niederschlagswasser der Dachflächen einschließlich der versiegelten Wege- und Stellplatzflächen ist innerhalb des Plangebietes 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.

10. (In veränderter Formulierung, aber inhaltlich vollständig in den B-Plan übernommen)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2253 / GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I 1994 S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubeckanntmachung aufgrund des Art. 15 des Gesetzes vom 28. April 1993 (Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, BGBl. I S. 622)

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, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

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

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

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG, GVBl. 29. Juni 1992 S. 207)

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

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (GVBl. I vom 18. Oktober 1993)

Baumschutzverordnung vom 28. Mai 1981 (GBl. I S 273), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Baumschutzverordnung vom 17. Juni 1994 (GVBl. Brandenburg II Nr. 41 vom 12. Juli 1994)

Quellen

Gierse, Dipl.-Ing. F.-J. : Auszug aus der amtlichen Flurkarte. Maßstab 1 : 500, vom 04.09.1995

Kölling, Machleit: Städtebaulicher Rahmenplan Markee - Markau. November 1991

Trautmann, Dipl.-Ing. : Gemeinde Markee Bebauungsplan "Gartenstraße 1" Grünordnungsplan. Vorläufige Planfassung Stand Mai 1996