

Königs Wusterhausen

Bebauungsplan 02/06 „Goethestraße 9“ OT Kablow

SATZUNG

Begründung zum Bebauungsplan (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: August 2009

Inhaltsverzeichnis	Seite
I Planungsgegenstand.....	3
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
I.2 Plangebiet.....	3
I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	4
I.2.3 Eigentumsverhältnisse.....	4
I.2.4 Erschließung.....	4
I.2.5 Natur und Landschaft.....	4
I.2.6 Sonstiges.....	6
I.2.6.1 Bau- und Bodendenkmale.....	6
I.2.6.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung.....	6
I.2.6.3 Verkehrslärm.....	6
I.2.7 Planerische Ausgangssituation.....	6
I.2.7.1 Überörtliche Planungen.....	6
I.2.7.2 Örtliche Planungen.....	6
II Planinhalt.....	7
II.1 Generelle Zielvorstellung des Plans.....	7
II.2 Wesentlicher Inhalt des Plans.....	7
II.3 Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen.....	7
II.3.1 Teil A: Planzeichnung.....	7
II.3.2 Teil B: Text.....	10
II.4 Abwägung.....	11
II.4.1 Vorbemerkungen.....	11
II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt.....	12
II.4.2.1 Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....	12
II.4.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
II.4.2.3 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation.....	13
II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz.....	14
III Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	16
IV Verfahren.....	17
V Rechtsgrundlagen.....	18

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Investor, die Fa. GEB, Grundstückentwicklungs- und Beratungsgesellschaft, Sechsrutenweg 25, 16321 Rüdnitz, plant die Bebauung einer innerörtlichen Brachfläche im Norden des Ortsteils Kablow mit Einfamilienhäusern. Die Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Bebauung der Fläche sollen mit einem Bebauungsplan zur Innenentwicklung nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) geschaffen werden.

Für eine Bebauung der straßenfernen Teile des Grundstücks ist ein Bebauungsplan erforderlich, da hier die verkehrliche Erschließung nicht gesichert ist. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungs- und erschließungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie für eine dem Ortsbild angepasste Bebauung geschaffen werden.

Die Entwicklung des Plangebietes wird gemäß § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Gemeinde vertraglich geregelt.

Zur Sicherung der Finanzierung, der zur Realisierung des Bebauungsplanes notwendigen Erschließungsanlagen, wird zwischen dem Investor und der Gemeinde ein Vertrag gemäß § 124 BauGB geschlossen.

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere, weil eine Zulässigkeit der angestrebten baulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") nicht gegeben ist. Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens erkennbar, dass Veränderungen in der vorhandenen Grundstücksstruktur erforderlich sein werden, dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können. Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und städtebaulichen Konflikte stellen ein Planbedürfnis im Sinne des BauGB dar, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich nördlich der Goethestraße im Ortsteil Kablow. Er umfasst die Flurstücke 649 bis 652, 217/3, 217/5 und eine Teilfläche des Flurstücks 217/2, Flur 3 der Gemarkung Kablow und wird begrenzt durch die westlich und angrenzenden Wohngrundstücke an der Goethestraße sowie im Norden durch die an die Zernsdorfer Straße grenzenden Wohngrundstücke. Im Westen grenzt das Plangebiet im hinteren Bereich an eine unbebaute Brachfläche.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,79 ha.

I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Die Flurstücke 650 und 651 innerhalb des Geltungsbereiches sind Anfang des Jahres, auf der Grundlage von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB bereits mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Die übrige Fläche liegt bis auf das mit einem Bungalow genutzte Flurstück 217/3, Flur 3, Gemarkung Kablow brach und ist derzeit ohne Nutzung.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum.

I.2.4 Erschließung

Gegenwärtig ist das Plangebiet über die Goethestraße straßenverkehrlich erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes soll auch künftig über die Goethestraße sowie eine neue Erschließungsstraße erfolgen. Entsprechend dem Aufstellungsbeschluss soll die Erschließungsanlage so geplant werden, dass eine spätere Anbindung der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen möglich ist.

Die dazu erforderlichen Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen sind neu zu errichten.

I.2.5 Natur und Landschaft

Boden

Im Plangebiet weist der Boden durch die frühere landwirtschaftliche/gärtnerische Nutzung der Fläche nur geringe anthropogene Veränderungen auf. Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodenkörpers ist kaum eingeschränkt, das Gelände ist bis auf die bereits bebauten Grundstücksflächen unversiegelt. Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich zwischen 2 und 5 m. Das Grundwasser ist aufgrund der anstehenden sandigen Böden und dem mittleren Flurabstand nicht geschützt. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Vorbelastungen des Wasserhaushaltes sind nicht bekannt.

Klima/Luft

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich seiner bioklimatischen Ausgleichsfunktion ist lokal eher als gering zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes sind keine bioklimatischen Belastungsfaktoren vorhanden. Eine Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion des Plangebietes ist aufgrund fehlenden Gehölzbestands gegenwärtig nicht gegeben.

Pflanzen und Tiere

Biotoptypen

Die Klassifikation der Biotope erfolgte nach der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung in Brandenburg.

Der größte Teil des Plangebietes kann als extensiv genutzte Frischwiese (05112) beschrieben werden. Das mit zwei Bungalows bebaute Grundstück kann als Kleinsiedlungsbebauung mit Gartennutzung (12280), die neu bebauten Grundstücke an der Goethestraße als Einzelhausbebauung (12260) beschrieben werden.

Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es dominieren Gräsergesellschaften und ruderale Hochstauden. Vereinzelt hat sich einjähriger Jungwuchs von Birke und Ahorn entwickeln können.

Die von der Planung betroffenen Biotoptypen im Plangebiet haben insgesamt nur eine geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Arten und Artenschutz/Tiere

Auf der Grundlage einer Gebietsbegehungen im Mai 2008 wurden die **potentiellen** Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch das geplante Vorhaben beurteilt. Dabei handelt es sich ausschließlich um europäisch geschützte Arten aus den Tiergruppen der Brutvögel (geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie) und Reptilien (Zauneidechse im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt), die im Plangebiet vorkommen können bzw. für die potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind.

Andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen im Planungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.

Brutvögel:

Im Planungsraum konnten im Mai 2008 keine Brutvögel festgestellt werden. Aufgrund der gering entwickelten Strukturenvelfalt wird die Fläche mit einer geringen bis mittleren Bedeutung für die Vogel-Lebensräume eingestuft. Die angrenzenden Siedlungsbereiche mit älteren Gärten weisen den typischen Artenbestand der Arten der Gartensiedlungen auf. Als Charakterarten können in den baum- und gebüschgeprägten Strukturen vor allem Amsel, Singdrossel, Zilpzalp, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Schwanzmeise, Gimpel und Mönchsgrasmücke sowie aufgrund des Vorkommens alter Laubbäume einige typische Baum- oder Höhlenbrüter wie Buntspecht, Ringeltaube, Grauschnäpper, verschiedene Meisenarten, Gartenbaumläufer, Rabenkrähe, Star und Buchfink angesehen werden.

Typische Gebäudebrüter sind Haussperling, Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise sowie der Star.

Die Vogelgemeinschaft setzt sich ausschließlich aus häufigen bis sehr häufigen und weit verbreiteten Arten der Kulturlandschaft zusammen, in der sich analog zur biotopspezifischen Ausstattung vorwiegend typische Siedlungs- und Waldvögel wiederfinden. So ist es nicht verwunderlich, dass bestandsgefährdete Vogelarten und/oder solche des Anhangs I EU-Vogelschutzrichtlinie völlig fehlen. Mit Haus- und Feldsperling treten allerdings zwei weit verbreitete Brutvogelarten auf, die in Brandenburg gegenwärtig im Bestand abnehmen.

Alle einheimischen Vogelarten sind gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt.

Fledermäuse:

Winterquartiere sowie Sommerquartiere für Fledermäuse sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und Versteckmöglichkeiten ist das Plangebiet als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet.

Reptilien:

Zur Überprüfung auf evtl. Vorkommen von Zauneidechsen auf dem Gelände wurden bei der Geländebegehung im Mai 2008 insbesondere stark besonnte Bereiche des Geländes untersucht. Dabei haben sich keine Anhaltspunkte, die auf ein Zauneidechsenvorkommen auf dem Gelände schließen lassen, ergeben.

Zusammenfassend ist zu erkennen, dass das Plangebiet für Säugetiere und Kleinsäugetiere, einschließlich Fledermäuse, eine geringe ökologische Bedeutung besitzt. Es werden hier vor allem Ubiquisten ("Allerweltsarten") der Gartensiedlungen anzutreffen sein.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Teupitz- Köriser-Seengebiet". Mit Schreiben vom 07.05.2009 hat das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz erklärt, dass die Flächenentwicklung mit dem Schutzzweck der Verordnung über das LSG vereinbar ist.

Naturschutzgebiete nach europäischem Recht und Landesrecht (FFH-Gebiete und NSG) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Landschaft

Durch die umgebende Siedlungsstrukturen und die Lage inmitten eines Siedlungsgebietes ist der ursprüngliche Natur- und Landschaftsraum nicht erkennbar.

Das Ortsbild ist durch angrenzenden Wohn- bzw. Gartenflächen geprägt.

I.2.6 Sonstiges

I.2.6.1 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes existieren keine Bau- oder Bodendenkmale.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum auf die Festlegungen im Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz vom 24.05.2004 hingewiesen, da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

I.2.6.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung

Konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

I.2.6.3 Verkehrslärm

Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken und deren Wirkung im Zuge der Planung zu beachten ist sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

I.2.7 Planerische Ausgangssituation

I.2.7.1 Überörtliche Planungen

Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B)

Mit der Verordnung über den Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, die am 15.05.2009 in Kraft trat, liegen verbindliche Vorgaben als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vor, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung der Stadt Königs Wusterhausen.

Da der Bebauungsplan nicht vor Inkrafttreten des LEP B-B Rechtsgültigkeit erlangt hat, ist die Vereinbarkeit der Planung mit dem Planansatz 4.5 des LEP B-B nachzuweisen. Danach ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen außerhalb des für Königs Wusterhausen festgelegten Gestaltungsraumes Siedlung nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche zulässig. Nach den Erläuterungen zu Planansatz 4.5 werden Flächen, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 BauGB entwicklungsfähig sind, als Nachverdichtungspotential im Rahmen der Innenentwicklung angesehen und nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotential angerechnet. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, bleibt das zusätzliche Entwicklungspotential für den Ortsteil Kablow (0,5 ha/1000 Einwohner/10 Jahre) bestehen.

I.2.7.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Die Planungsabsicht wird grundsätzlich durch den Flächennutzungsplan gedeckt, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet darstellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

II Planinhalt

II.1 Generelle Zielvorstellung des Plans

Sowohl den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt als auch den Interessen des Investors folgend soll mit dem Bebauungsplan das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes erreicht werden.

Geplant ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer GRZ von max. 0,30.

Die Bebauung soll auf Gebäude mit 2 Geschossen, dabei das 2. Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss, in offener Bauweise beschränkt werden.

II.2 Wesentlicher Inhalt des Plans

Zur Umsetzung dieser generellen Zielvorstellungen ist es beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:

- das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet,
- eine zusätzliche Verkehrsflächen zur "inneren" Verkehrserschließung des Plangebietes,
- die Bauweise innerhalb der allgemeinen Wohngebiete
- sowie das künftige Maß der Nutzung auf den Baugrundstücken durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl festzusetzen. Zusätzlich werden Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen sollen.

Allgemeine Wohngebiete = 6.795 qm

Verkehrsflächen = 906 qm

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung = 200 qm (Privatstraße).

II.3 Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen

II.3.1 Teil A: Planzeichnung

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" folgt den Grundzügen des Flächennutzungsplans. Neben der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sind aus den Darstellungen des FNP theoretisch auch die Entwicklung eines "Kleinsiedlungsgebietes" ("WS"/§ 2 BauNVO), eines "reinen" Wohngebietes ("WR"/§ 3 BauNVO) oder eines "besonderen" Wohngebietes ("WB"/§ 4a BauNVO) ableitbar. Die sich daraus jedoch ergebenden einzelnen Anforderungen jeder dieser speziellen Wohngebietsformen an deren innere Entwicklung, an deren Umgebung und deren enge bzw. einseitige Zulässigkeitsvoraussetzungen hinsichtlich künftiger Nutzungen widersprechen dem städtebaulichen Grundansatz der Stadt, vielschichtig geprägte Wohngebiete zu entwickeln. Insofern ergeben sich bezüglich der Wohngebietsart für die Stadt keine grundsätzlich Lösungsalternativen zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten.

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrserschließung innerhalb des Plangebietes soll auf der Grundlage einer neuen Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit erfolgen, die eine spätere Weiterführung und einen Ringschluss bei Verfügbarkeit angrenzender Grundstücke ermöglichen soll. Gegenüber dem Entwurf vom Juni 2008 wurde die Straße aus Vermarktungsgründen etwas weiter in Richtung Süden verschoben. Generelle Auswirkungen auf das Erschließungskonzept hat diese Änderung nicht.

Die Straße soll nach Absicht der Stadt als öffentliche Straße gewidmet werden. Die Ausbildung der Verkehrsfläche erfolgt so, dass sämtliche Grundstücke im Plangebiet über eine ausreichende Verkehrserschließung verfügen.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass die erforderliche technische Infrastruktur zur Erschließung der Baugrundstücke hier untergebracht werden und an die in der Goethestraße vorhandenen Medien angeschlossen werden kann. Die technischen Details werden durch einen Vertrag zwischen dem MAWV sowie den übrigen Medienträgern und dem Investor geregelt.

Private Verkehrsfläche

Die Straßenverkehrserschließung im rückwärtigen Teil des Plangebietes soll mit einer privaten Stichstraße erfolgen. Diese Straße soll nach Absicht der Stadt im Privatbesitz verbleiben, eine Widmung als öffentliche Straße ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Die befristete Nutzung der privaten Verkehrsfläche als Wendemöglichkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge bis zur Fertigstellung des Ringschlusses, wird im Erschließungsvertrag sicher gestellt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ..."/§ 19 Abs. 2 BauNVO) werden darf. Der Zweck dieser Festsetzung der GRZ liegt in der Regelbarkeit der Bebauungsdichte.

Dabei stellt die geplante Größe der GRZ von 0,3 nicht die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung dar. Die Festsetzung unterhalb der Obergrenze ist aus Sicht der Stadt gerechtfertigt, da einerseits den städtebaulichen Überlegungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Charakter eines Bebauungsplans der Innenentwicklung Rechnung getragen werden soll, andererseits aber auch die benachbarten Siedlungsstrukturen berücksichtigt werden sollen.

Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der umgebenden Bauweise und gleichzeitig die Gebietstypik potentiell störendes Element nicht zulässig.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Mit der zur Festsetzung vorgesehenen Baugrenze im Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur Grenze der Verkehrsfläche sollen die planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung eines gesamtstädtisch historischen Vorbildern folgenden Vorgartenbereiches geschaffen werden, der als gestalterisches Element entlang der Straßen entwickelt werden soll.

II.3.2 Teil B: Text

1. Allgemeine Wohngebiete

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit diesen Festsetzungen sollen einerseits die ein allgemeines Wohngebiet charakterisierenden, relativ vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten gewahrt bleiben, andererseits unterstützen die Festsetzungen die deutliche planerische Privilegierung des Gebietes für das Wohnen. Dabei soll die Zulässigkeit einzelner Nutzungen die geeignet sind, Besucher in das Gebiet zu holen, auf Ausnahmen beschränkt werden. Auf Grund der Ausnahmeregelung kann dann intensiv geprüft werden, inwieweit Störwirkungen auf die nähere Umgebung von der beabsichtigten Nutzung ausgehen können.

2. Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile, wie Erker, Türme, Vordächer, Eingangstrepfen und Wintergärten ist um höchstens 1,50 m zulässig.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung sollen geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen ermöglicht werden ohne, dass der Plan geändert werden muss.

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

- In den allgemeinen Wohngebieten müssen Baugrundstücke eine Fläche von 500 qm als Mindestgröße aufweisen.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke werden die städtebaulichen Grundlagen für die Schaffung einer neuen Grundstücksstruktur geschaffen, die sich zwar grundsätzlich an Grundstücksgrößen innerhalb der Stadt Königs Wusterhausen orientiert, gegenüber den unmittelbar angrenzenden Wohnbereichen jedoch eine städtebauliche Veränderung in der Grundstücksstruktur ermöglichen würde. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 und 1a BauGB), insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass es das Anliegen der Stadt ist, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, sowie auf Grund der Notwendigkeit künftige Einwohnerdichten in Verbindung mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen zu planen und zu steuern, erachtet es die Stadt als städtebaulich erforderlich, für die Grundstücksgröße der Baugrundstücke ein Mindestmaß festzusetzen. Dieses Mindestmaß soll stadttypisch sein und sowohl den historischen Bestand der Kablower Grundstücksstruktur als auch aktuelle Tendenzen der Baulandentwicklung berücksichtigen. Insofern stellt die Mindestgröße von 500 qm aus der Sicht der Stadt einen städtebaulich vertretbaren Kompromiss dar:

Einerseits werden durch die Mindestgröße auch künftig Grundstücksgrößen von über 500 qm Fläche nicht ausgeschlossen, wodurch die Planinhalte letztendlich den historischen Bestand in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes berücksichtigen.

Andererseits kann die Mindestgröße von 500 qm Grundstücksfläche einer ausschließlich wirtschaftlichen (Vermarktungs-) Zielen folgenden Schaffung einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes entgegenwirken und gleichzeitig die städtebauliche Grundlage für eine Weiterentwicklung ortstypischer und insbesondere auch zeitgemäßer Grundstücksstrukturen unter gesamtstädtischen Gesichtspunkten sichern. Durch die angestrebte behutsame bauliche Nachverdichtung dieses innerstädtischen

Bereiches wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Allgemeinen entsprochen, der grundsätzliche städtebauliche Charakter der Siedlungsstruktur im nördlichen Teil von Kablow berücksichtigt und einer Überlastung bestehender und geplanter infrastruktureller Einrichtungen durch eine übermäßige bauliche Nachverdichtung entgegengewirkt.

Das Instrument der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke soll dazu dienen, die Bebauung der vorgesehenen Erschließung anzupassen und eine Aufteilung in (zu kleine Parzellen) zu vermeiden. Letztendlich orientiert sich die zur Festsetzung vorgesehene Mindestgröße daran was gegenwärtig (unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Grundstücksmarktes) erforderlich ist, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu dienen oder die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern.

4. In den Bereichen zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche sind die Flächen gärtnerisch zu gestalten und als Vorgarten zu nutzen.
(§9 Abs. 1 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
5. Auf jedem Baugrundstück sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu errichten. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Königswusterhausen.
(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen dienen dem Ziel, die Unterbringung von Kraftfahrzeugen im Plangebiet städtebaulich verträglich zu regeln und einen gestalterisch ansprechenden öffentlichen Straßenraum im Plangebiet zu verwirklichen.

6. Grünfestsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 BauGB)

- (1) Anpflanzen von Bäumen
In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Alternativ können Hecken aus einheimischen Laubsträuchern gepflanzt werden (10 m Hecke je Baum). Es ist jedoch mindestens ein Baum je Grundstück anzupflanzen. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.
- (2) Befestigung von Wegen und Zufahrten
In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Die Festsetzung unter Abs. 1 dient den Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie berücksichtigt weiterhin die Belange des Naturschutzes, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Mit dieser Festsetzung wird ein Mindestanteil an Vegetation im Plangebiet gesichert. Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen.

Die Festsetzung unter Abs. 2 soll dem Schutz insbesondere des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser- und Luftdurchlässigkeit sowie Versickerungsfähigkeit dienen. Gleichzeitig soll der Erhalt eines möglichst hohen Anteils an versickerungsfähiger Freifläche zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate beitragen. Dies gilt insbesondere auch bei der Ausbildung von neu zu befestigenden Flächen, die keiner dauerhaft hohen Belastung ausgesetzt sind. Die ausgeschlossenen Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Ebenso gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung im Hinblick auf

den Naturhaushalt im Zuge der Planrealisierung zu unterziehen. Anwendbare Befestigungsarten im Sinne dieser Befestigung sind wassergebundene Decken, Pflaster mit mindestens 25 prozentigem Fugenanteil, Rasensteine, Rasengitter, Schotterrasen etc.

7. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 9 BbgBO)

7.1 Bei zweigeschossiger Bauweise ist das obere Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Als Dachform sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer von mindestens 20 bis maximal 49 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind auch vergleichbare Schrägdachformen zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Türme, Vordächer und Wintergärten und Gauben dürfen eine andere Dachneigung aufweisen. Bei Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig. Sonnenkollektoren sind in die Dachneigung zu integrieren. Blaue und grüne Farben sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.

7.2 Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig. Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind nur mit einer Höhe von maximal 1,30 m zulässig.

Die Festsetzungen dienen dem gestalterischen Ziel, ortstypische Bauweisen, Gebäudeformen und -farben im Plangebiet zu gewährleisten.

II.4 Abwägung

II.4.1 Vorbemerkungen

Dieses Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, so dass im Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten.

Im bisherigen Verfahren hat sich die Stadt entschieden, von der sich aus der Rechtslage ergebenden Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, Gebrauch zu machen.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand nicht statt, was den gesetzlich gebotenen Möglichkeiten gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB entspricht. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB war der Öffentlichkeit jedoch die Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung gegeben.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt

II.4.2.1 Möglichkeit der Unterrichtung und Äußerung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Aus der Beteiligung der Bürger gingen keine Stellungnahmen ein, die zu einer Änderung der Planung führten.

II.4.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die im Ergebnis dieser Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadtverwaltung geprüft.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die textliche Grünfestsetzung unter Punkt II.3.2 geändert. Es ist jetzt je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen, bzw. alternativ eine Strauchpflanzung anzulegen.

II.4.2.3 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Wie bereits den Aussagen zum Planungsgegenstand (Pkt. I) und den Aussagen zur Entwicklung der Planungsüberlegungen (Pkt. II.1) zu entnehmen ist, dient der Bebauungsplan der Innenentwicklung des teils Kablow.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren stellen sich wie folgt dar:

- Die innerhalb des Geltungsbereiches zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die Baugrundstücke bei einer GRZ von 0,3 + max. möglicher 50-prozentiger Überschreitung durch Nebenanlagen höchstens rd. 3.058 qm (Fläche WA = 6.795 qm x 0,45 = 3.057,75 qm) und damit weniger als 20.000 qm.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, existieren nicht. Insofern kann sich die oben genannte Grundfläche auch nicht wesentlich erhöhen.

Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens deutlich, dass

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann im Ergebnis der bisher durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden, dass

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Im Ergebnis dessen wird seitens der Stadt festgestellt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf.

In Anwendung § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

Eingriffsermittlung und -bewertung

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Planinhalte sind folgende Eingriffe festzustellen:

Schutzgut Boden

Durch die Planung können gegenüber dem derzeitigen Bestand maximal rund 0,37 ha zusätzlich überbaut und versiegelt werden.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Bereich des Plangebietes relativ geschützt. Eine dauerhafte Gefährdung ist aufgrund der geplanten Wohnnutzung nicht erkennbar. Der Verlust von Versickerungsfläche ist im Plangebiet ist kein relevanter Eingriff im Sinne des § 10 BbgNatSchG bzw. kann durch wasserhaushaltschonende Maßnahmen vermieden werden und die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort vermieden werden..

Schutzgut Klima/Luft

Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch den geplanten Eingriff kleinräumig beeinträchtigt, da klimatisch wirksames Offenland als Kaltluftentstehungsfläche betroffen ist. Klimatisch belastete Bereiche sind jedoch in der Umgebung nicht vorhanden, so dass aufgrund der untergeordneten Flächengröße nicht mit erheblichen klimatischen Veränderungen zu rechnen ist.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es sind keine höherwertige oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Geschützte Tierarten und nach Baumschutzsatzung geschützte Einzelbäume kommen im Plangebiet nicht vor.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Die im Zuge der Umsetzung der Planinhalte zu erwartende Bebauung stellt aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Vermeidung und Verminderung

Auf Grund der geltenden naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene ist der Vermeidungsgrundsatz ("Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."/§ 19 Abs. 1 BNatSchG) einschließlich der allgemeinen Bodenschutzklausel ("Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren."/§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Letztendlich hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Vorrang gegenüber dem Aus-gleich oder Ersatz des Eingriffs.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze stellen sich die möglichen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen bezogen auf ausgewählte Schutzgüter wie folgt dar:

Schutzgut Boden

Eine über die künftigen Gebäudegrundflächen hinausgehende wasser- und luftundurchlässige Versiegelung/Überbauung des Bodens sollte weitestgehend vermieden werden. Um die Überbauung der Grundstücke möglichst gering zu halten, sollten die zu befestigenden Flächen wie z. B. "Hofflächen", Wege und Grundstückszufahrten mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht hergestellt werden (beispielsweise wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasen-, Drain- oder Ökopflaster), sofern keine technisch bedingten Anforderungen diesem Grundsatz entgegenstehen.

Die Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme erfolgt durch Festsetzung im Plan/Teil B (siehe Pkt. II.3.2).

Schutzgut Wasser

Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge Bodenversiegelung zu

minimieren, ist nach Brandenburgischem Wassergesetz die Sammlung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers aus Dachflächen und sonstigen Flächen auf dem Grundstücken vorgesehen. Die befestigten Flächen sind auf angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes kann dadurch vermieden werden.

Eine Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme durch Festsetzung im Plan/Teil B ist auf Grund des bereits bestehenden landesrechtlichen Regelwerkes nicht erforderlich.

Ausgleich

Auf Grund der Entscheidung der Stadt, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, gelten in den Fällen, in denen im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 des BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus ergibt sich, dass die oben beschriebenen planbedingten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes nicht auszugleichen sind.

Gestaltungsmaßnahmen

Um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen auf den Wohngebietsflächen im Plangebiet zu sichern, wird eine entsprechende Pflanzfestsetzung getroffen. Damit sind im Plangebiet mindestens insgesamt 26 Bäume neu anzupflanzen, bzw. alternative Strauchpflanzungen vorzunehmen.

Eine Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung im Text/Teil B (siehe Pkt. II.3.2).

III Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erkennen:

Stadtplanerische Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die Festsetzungen soll es gelingen, eine bisherige innerstädtische Brachfläche zu beseitigen. Der Bebauungsplan bestimmt in seinem Geltungsbereich eine neue städtebauliche Ordnung, die nach der bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation so nicht entwickelt werden kann.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit den beabsichtigten Planinhalten sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohnnutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Diese geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass in Umsetzung der Planinhalte keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes bzw. innerhalb des Stadtteils Kablo zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen sowie unter Berücksichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplans wird davon ausgegangen, dass sich durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten künftigen Nutzungen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben werden.

Erschließungsmaßnahmen

Obwohl das Plangebiet eine Siedlungsfläche innerhalb von Kablow darstellt sind umfangreiche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes erforderlich. Diese sollen durch den Projektentwickler/Eigentümer erbracht werden, was in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer vereinbart wurde.

Auswirkungen auf den Haushalt

Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen. Unter Berücksichtigung der bisherigen Beschlusslage ist jedoch davon auszugehen, dass die wesentlichen Kostenanteile sowohl des Planverfahrens als auch der Erschließungsplanung und –realisierung durch den Grundstückseigentümer getragen werden, was in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer vereinbart wurde.

Bodenordnende Maßnahmen

In Umsetzung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen zur Grundstücksneubildung erforderlich (beispielsweise die Schaffung von Baugrundstücken mit einer Größe von min. 500 qm).

Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufbaut.

IV Verfahren

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 13 a BauGB durchgeführt.

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a Abs 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung eines Umweltberichtes beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 13a Abs. 3 BauGB ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt.

2. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs.2 BauGB abgesehen.

3. Förmliches Beteiligungsverfahren

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans der Innenentwicklung 02/06 "Goethestraße 9", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung in der Fassung vom Juni 2008, fand in der Zeit vom 15. September bis einschließlich 15. Oktober 2008 statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann vorgebracht werden können, am 03.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 15.09.2008 gem. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht und über die öffentliche Auslegung informiert worden.

4. Abwägung

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2008 erfolgt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurde der Plan überarbeitet und eine vereinfachte Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und Behörden wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde am 04.05.2009 gefasst.

6. Änderung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses

Am 15.05.2009 trat die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) in Kraft. Zu diesem Zeitpunkt war der Beschluss über den Bebauungsplan nicht bekannt gemacht und damit der Plan nicht rechtsgültig. Damit entsprach die von der Stadtverordnetenversammlung am 04.05.2009 gebilligte Begründung zum Bebauungsplan nicht mehr dem aktuellen Stand der Landesplanung und war zu ändern.

Neben der Änderung der Begründung muss auch die Abwägung der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung gemäß Abwägungsbeschluss vom 15.12.2008 geändert werden.

Die Änderung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses hat die Stadtverordnetenversammlung auf ihrer Sitzung am.....vorgenommen.

V Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I/08 S. 226),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).