

Bebauungsplan

„Senzig – Lindenstraße“

Begründung

Stadt Königs Wusterhausen
Sachgebiet Stadtplanung
Schloßstr. 3
15711 Königs Wusterhausen

Planungsstand: Juni 2005

Inhaltsverzeichnis

1. Örtliche Situation und Planungsanlass

- 1.1 Örtliche Situation
- 1.2 Wohnraumbedarf
- 1.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4 Anlass und Ziele der Planung

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Bestandssituation

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Städtebauliches Konzept
- 4.2 Verkehrliche Erschließung
- 4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen
- 4.4 Bauliche Nutzung der Grundstücke
- 4.5 Grünflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 4.6 Gestalterische Festsetzungen

5. Altlastensituation, Kampfmittel, Bodendenkmale

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

- 6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 6.2 Belange des Landschaftsschutzes
- 6.3 Auswirkungen der Planung

7. Rechtsgrundlagen

Anlagen:

Pflanzlisten
Verfahrensdaten

Örtliche Situation und Planungsanlass

1.1 örtliche Situation

Senzig befindet sich im östlichen Randbereich der Stadt Königs Wusterhausen und liegt ca. 25 km südöstlich des Stadtzentrums von Berlin.

Bis zur Gemeindegebietsreform im Oktober 2003 gehörte Senzig als eigenständige Gemeinde zum Amt Unteres Dahmeland, seitdem ist es ein Ortsteil der Stadt Königs Wusterhausen ohne Zentrumsfunktionen.

In das regionale Straßennetz ist der Ortsteil durch die Lage an der Landesstraße L40 eingebunden. Da sich Senzig aus einem Straßendorf entwickelt hat, führt der gesamte regionale Verkehr durch die mehr als 4 km lange Landesstraße in der Ortslage.

Autobahnanschlussstellen bestehen an der Abfahrt Königs Wusterhausen (4,5 km) bzw. Niederlehme (2,5 km). Aus östlicher Richtung kommt man von der Autobahnanschlussstelle Friedersdorf über Bindow nach Senzig.

Bahnverbindungen sind über den Fern-, Regional- und S- Bahnhof in Königs Wusterhausen gewährleistet. Senzig ist über den ÖPNV (Busverkehr) an den Bahnhof Königs Wusterhausen und an den Ort Bindow angebunden.

Senzig liegt im Landschaftsschutzgebiet „Teupitz-Köriser Seengebiet“. Im Nordwesten der Ortslage liegt das Naturschutzgebiet „Tergarten“ und im Osten der Gemarkung befindet sich das Naturschutzgebiet „Skabyer Torfgraben“

Aufgrund seiner Lage an der Dahme- Seenkette, sowie im engeren Verflechtungsraum Berlin / Brandenburg besitzt der Ort eine hohe Lagegunst für Naherholung, Kurzeittourismus, sowie für das Wohnen im Grünen.

Die Siedlungsflächen von Senzig setzen sich zusammen aus dem alten Dorfkern mit den bebauten Randbereichen, Dorferweiterungen entlang der Chausseestraße, neueren Siedlungsflächen entlang des Krüpelsee und der Waldsiedlung Waldesruh am Zeesener See.

Der historische Ortskern, ehemals ein Angerdorf, befindet sich im südwestlichen Teil der Halbinsel zwischen Krimnick- und Krüpelsee. Dieser Bereich mit Schule, Bürgerhaus und Dorfplatz ist das kulturelle Begegnungszentrum des Ortes.

1.2 Wohnraumbedarf

Die Lage im engen Verflechtungsraum Berlin ließ seit 1990 eine schnelle Bevölkerungszunahme durch Zuzug erwarten, außerdem war auch mit einem deutlichen Anwachsen der Ansprüche an die Qualität und Größe des Wohnraumes aus der vorhandenen Bevölkerung zu rechnen. Um eine kontinuierliche Bevölkerungsentwicklung zu sichern und dem Wegzug von jungen Bürgern entgegenzuwirken, war die Bereitstellung von Bauland von wesentlicher Bedeutung für die Gemeinde.

Im Zeitraum der Planaufstellung zwischen 1992 und 1998 ist die Bevölkerungszahl in Senzig von 2.026 um 275 auf 2.301 Einwohner angewachsen. Von 1998 bis 2002 hat sich die Bevölkerungszahl um weitere 452 Einwohner auf 2.753 erhöht.

Das Konzept der Siedlungsentwicklung des im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplans von Senzig geht vom Vorrang der Wohnbauflächenentwicklung durch Innenverdichtung und Nachnutzung innerörtlicher Reserven aus.

Da eine hohe Anzahl von Eigentumsgrundstücken im Innenbereich der Ortslage bisher als Wochenendgrundstücke genutzt wurden, ist es möglich, einen großen Teil des künftigen Wohnbedarfs durch Umnutzung dieser potentiellen Baugrundstücke in Wohngrundstücke zu

decken. Dabei ist eine behutsame Verdichtung unter weitestgehender Berücksichtigung des ortsbildprägenden Baumbestandes vorzunehmen.

Eine weitere ortsbild- und landschaftsverträgliche Ergänzung vorhandener Siedlungsstrukturen ist durch die Ausweisung von Wohnbauflächen auf brachliegenden ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb der Ortslage vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ soll sowohl ein Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des historischen Ortskerns von Senzig, als auch zur Wohnraumbereitstellung geleistet werden.

Im Verlaufe des Bebauungsplanverfahrens wurde auf Grundstücksteilungen der Innenbereichsgrundstücke entlang der Schillerstraße verzichtet und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die innerörtliche Brachfläche mit den regelungsbedürftigen angrenzenden Grundstücken beschränkt.

1.3 übergeordnete Planungen

Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin (LEP e.V.) befindet sich Senzig in einem Gebiet, in dem vorrangig Freiraumfunktionen zu erfüllen sind. Das Plangebiet gehört gemäß LEPeV zum Siedlungsgebiet von Senzig.

Die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wiederholt bestätigt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Senzig befindet sich seit 1990 in der Aufstellung. Er ist bisher nicht rechtskräftig.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Hinsichtlich dieser Ausweisung sind Veränderungen im Entwurf des Flächennutzungsplanes nicht mehr vorgesehen, da die grundsätzliche Übereinstimmung mit übergeordneten Planungsvorgaben gewährleistet ist.

1.4 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der vorliegenden Planung war das Anliegen der Gemeinde Senzig, die brachliegenden Ackerflächen der ehemaligen Bauernhöfe innerhalb des Siedlungsgebietes und in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern Lindenstraße einer städtebaulich geordneten Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan in seiner Fassung von 1998 hat durch die Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Unteres Dahmeland vom 25.11.1998 Rechtskraft erlangt.

Auf Grund einer fehlerhaften Hauptsatzung wurde der Bebauungsplan am 23.02.2000 vorsorglich nochmals bekannt gemacht, um eventuell folgenden Klagen wegen Verfahrensfehlern vorzubeugen.

Gemäß Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Brandenburg im Rahmen des Normenkontrollverfahrens wurde am 03.03.2003 durch Gemeindebeschluss der Gemeindevertretung Senzig der Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 215a Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Heilung des Bebauungsplanes gefasst.

Die öffentliche Auslegung des ergänzten Bebauungsplanes fand vom 07.04.2003 bis zum 14.05.2003 statt.

Auf Grund der geänderten Vollgeschossdefinition der novellierten Brandenburgischen Bauordnung vom 01.09.2003 waren die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anzahl der Vollgeschosse zu überarbeiten. Dazu wurde am 20.10.2003 der Beschluss einer erneuten Offenlegung gefasst.

Die Offenlegung des geänderten Bebauungsplanes Senzig „Lindenstraße“ fand in der Zeit vom 9. Februar bis zum 9. März 2004 statt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf geäußert. Der überwiegende Teil der Einwendungen richtete sich gegen die Einbeziehung der nach § 34 BauGB bebauten Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. gegen die geplante rückwärtige Erschließung der Grundstücke entlang der Schillerstraße.

Im weiteren Verfahren wurde mit der Verkleinerung des Planumgriffes des Bebauungsplanes diesen Einwendungen gefolgt. Auf Grund dieser Änderungen wurde das ergänzende Verfahren nach § 215a BauGB nicht weitergeführt.

Um den Bebauungsplan Lindenstraße dennoch abzuschließen, wird nun ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Der am 25.11.1998 erstmals bekanntgemachte und derzeit schwebend unwirksame Bebauungsplan soll nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplanes aufgehoben werden. Auch nach Verkleinerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Aufhebung des z.Z. schwebend unwirksamen Bebauungsplanes Senzig – Lindenstraße ist die Bebaubarkeit der Grundstücke entlang der Schillerstraße in 2 Baureihen gem. § 34 BauGB weiterhin gegeben.

Weitere Einwendungen richteten sich gegen die als private Grünfläche ausgewiesene Fläche nördlich der Herderstraße, da im Verlaufe des Planungsverfahrens die gärtnerische Nutzung dieser Grundstücke aufgegeben wurde.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes wurden diese Einwendungen berücksichtigt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und des Baumsachverständigen der Stadt Königs Wusterhausen 2 weitere Baufelder in diesem Bereich eingetragen.

Die vorliegende geänderte Fassung des Bebauungsplanes verfolgt gegenüber dem vorhergehenden Entwurf folgende Zielstellung:

- Verringerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Änderung der Straßenführung der Erschließungsstraße und Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Schaffung von weiteren Baufeldern zur Optimierung des Erschließungsaufwandes

2.-räumlicher Geltungsbereich

In der vorliegenden Planung wurde im Ergebnis der Offenlegung vom März 2004 der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ wie folgt verkleinert:

Das Plangebiet grenzt

Im Westen an die Lindenstraße ,
im Norden an die Wohngrundstücke entlang der Parkpromenade,
im Osten an die Wohngrundstücke entlang der Schillerstraße
im Süden an die Wohngrundstücke entlang des Grünen Weges

Das geänderte Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 2 Gemarkung Senzig:

275/9; 277/2; 278/1; 279/1; 279/2; 280; 281; 1149; 1150;
1055, 1056, 1057, 1108; 1109; 1110
1153; 1154; 1155; 1156;1157;
283; 284; ; 285/2; 286/2; 287; 426;

3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst zu ca. 1/3 bereits bebaute Grundstücke.

Es handelt sich dabei im Norden und Osten um zwei bereits nach § 34 BauGB mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke (WA-1).

Für das bebaute Wohngrundstück im Osten des Plangebietes (WA1*) besteht ein grundbuchlich gesichertes Fahrrecht über das Flurstück 416 bis zur Schillerstraße außerhalb des B-Plan-Bereiches. Um die Wohnqualität des neu zu bildenden Baugrundstückes zwischen der Bestandswohnfläche und der neuen Erschließungsstraße nicht zu beeinträchtigen, wird die vorhandene verkehrliche Erschließung beibehalten.

Im Südwestteil des Plangebietes befinden sich Gehöftanlagen, die, bedingt durch die bestehenden alten Ställe und Scheunen einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Die Nutzung der Gehöfte erfolgt heute fast ausschließlich zu Wohnzwecken, so dass das Gebiet heute im Sinne der bauplanungsrechtlichen Zuordnung den Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes besitzt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei im Nordwesten des Plangebietes überwiegen nicht heimische Bäume wie Koniferen, verschiedene Fichten, Tannen- und Kiefernarten.

Eine Erfassung der Einzelgehölze ist im Rahmen der vorliegenden Planänderung für den Bereich der neu geplanten Baufelder vorgenommen worden. Die erfassten Einzelbäume sind in der Planzeichnung ergänzt worden.

Am Südrand des Plangebietes befindet sich eine bereits seit den 70-iger Jahren nicht mehr genutzte Stallanlage, deren Weiternutzung durch die Lage innerhalb des überwiegend dem Wohnen dienenden Siedlungsgebietes neben wirtschaftlichen auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mehr möglich ist.

Zwischen den bebauten Bereichen befinden sich meist brachliegende, z. T. als Wiesen, kleine Ackerflächen oder Gartenland genutzte Flächen.

Diese Bereiche gehören überwiegend zu den ehemaligen Bauerngehöften an der Lindenstraße und wurden früher landwirtschaftlich genutzt.

Anzumerken ist, dass auf der Grundlage der erstmals im Jahr 1998 in Kraft getretenen Satzung zum Bebauungsplan Lindenstraße bereits mehrere Einfamilienhäuser gebaut wurden. Diese Gebäude sind weiterhin Bestandteil des geänderten Bebauungsplanes.

An den Geltungsbereich grenzen im Norden, im Osten und im Süden bebaute Bereiche mit überwiegender Einfamilienhausbebauung der Ortschaft Senzig an, sodass sich ein dörflich geprägter Siedlungscharakter darstellt.

Die Lärmbelastungen und Luftschadstoffimmissionen sind im Plangebiet als gering zu bewerten.

Die nächsten nennenswerten Emissionen entstehen entlang der Ortsverbindungsstraße Königs Wusterhausen in Richtung Friedersdorf. Diese ist ca. 200 m vom Südrand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entfernt und hat für das Baugebiet keine Relevanz.

Die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen geschützten Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden auf der Grundlage des amtlichen Lageplanes in den Bestandsplan eingetragen.

In der ergänzenden Bestandserhebung für die Überarbeitung des GOP im November 2002 erfolgte eine zusätzliche Erfassung von Einzelbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen und durch die Planungen unmittelbar betroffen sind bzw. sein könnten. Es handelt sich bei den zusätzlich erfassten Bäumen um eine dreistämmige Eiche und eine zweistämmige Eiche. Diese Bäume wurden im Bestandsplan und in der Planzeichnung ergänzt.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung der ungenutzten Baulandpotenziale zu Wohnbauflächen vorbereitet. Mit der Weiterführung der kleinteiligen Bebauung der umliegenden Grundstücke soll die Sicherung des Erhalts des vorhandenen Siedlungscharakters erreicht werden. Durch Minimierung der Straßenflächen ist eine optimale Anbindung der potenziellen Baugrundstücke an das öffentliche Straßennetz bei möglichst niedrigem Flächenverbrauch und gleichzeitig verkehrstechnisch sinnvoller Straßenführung vorgesehen.

Mit Hilfe von grünordnerischen Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Umwelt werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes berücksichtigt.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird von der direkt angrenzenden kommunalen Straße Lindenstraße über die vorgesehene innere Erschließung bis zum Stichweg Schillerstraße geführt. Auf Grund der geringen Straßenbreite des z.Z. vorhandenen Stichweges Schillerstraße sollte dieser als Einbahnstrasse ausgewiesen werden.

Die Straßenführung im Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um die Störung der Anlieger durch Verkehrslärm so gering wie möglich zu halten.

Die Straßenbreite der Erschließungsstraße wird auf 6,0 m festgesetzt. Damit ist der Ausbau der Straße in einer Breite von 4,75 m für den Begegnungsverkehr PKW/LKW möglich. Als verkehrsberuhigende Maßnahme sollen Einengungen auf 3,50 m mit Anordnung von Bauminseln als Entwässerungsflächen, sowie zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft durch den Straßenbau dienen. Die festgesetzten Verkehrsflächen wurden so bemessen, dass die erforderlichen Flächen und Kurvenradien für die Wendemöglichkeiten der Entsorgungsfahrzeuge zur Verfügung stehen.

Zur Sicherstellung der Müllentsorgung für die Wohngrundstücke in den Stichstraßen werden Müllbehälterstandplätze in den öffentlichen Straßenraum eingeordnet.

Auf die Anordnung von Besucherstellplätzen für PKW im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes wurde verzichtet, um die öffentlichen Verkehrsflächen so gering wie möglich zu halten. Außerdem sind in der angrenzenden Lindenstraße Besucherstellplätze in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die erforderlichen PKW- Stellplätze für die neuen Wohnbauflächen werden innerhalb der Baugrundstücke gesichert.

4.3 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes ist sowohl trinkwasser- als schmutzwasserseitig über die in den angrenzenden kommunalen Straßen (Schillerstraße, Lindenstraße, Grüner Weg, Parkpromenade) vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme gesichert.

Für die Erhöhung der Versorgungssicherheit des Wohngebiets mit Trinkwasser soll eine zweiseitige Einspeisung aus dem vorhandenen Trinkwassernetz mit Ringschluss über die geplante öffentliche Straße ausgeführt werden.

Im Ortsteil Senzig unterhält die EWE AG Gasleitungen zur Erdgasversorgung. Dieses System kann auch für die Versorgung zusätzlicher Wohngrundstücke genutzt werden.

Im Plangebiet befinden sich Elektroleitungen und –anlagen der e.dis Aktiengesellschaft. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, müssen die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freigehalten werden. Es ist deshalb geplant,

die Leitungstrassen für die erforderlichen Medien im Fahrbahnbereich anzuordnen. Dabei muss beachtet werden, dass die Straßenoberflächen im Bereich von Leitungen mit Pflaster ausgebildet werden, damit sie wieder aufnehmbar sind, wenn Reparaturen des Leitungsbestandes dies erfordern. Flächen für die erforderlichen Stromverteilungsanlagen stehen im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung.

Im Rahmen der Trinkwassererschließung des Baugebietes ist der Grundschutz an Löschwasser durch den Einbau von Hydranten im öffentlichen Straßenraum zu sichern.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches bzw. der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Zur Sicherung der bereits vorhandenen Erschließung der bebauten Wohnbaufläche WA1* mit den erforderlichen Medien wird über das Flurstück 426 (ehemaliger Karweg) ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Versickerung des Niederschlagwassers erfolgt auf den Baugrundstücken.

4.4 Bauliche Nutzung der Grundstücke

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnbauflächen. Es ist die Errichtung von Doppel- und Einfamilienhäusern im Inneren des Plangebietes, sowie die Sicherung und Ergänzung des vorhandenen Wohnbaubestandes entlang der Lindenstraße vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird insgesamt als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Tankstellen

ausgeschlossen. Der Planbereich ist hinsichtlich der Errichtung einer Tankstelle wegen der innerörtlichen Lage umgeben von Wohngrundstücken als völlig ungeeignet einzuschätzen. Es soll vermieden werden, dass außer den Anwohnern und nicht störendem Gewerbe größere Verkehrsaufkommen gezielt in den Bereich geführt werden, zumal die Ortsdurchfahrt das Plangebiet nicht berührt.

Ein Bedarf an öffentlichen Verwaltungsbauten innerhalb der Gemeinde besteht nicht.

Für Verwaltungsbauten und auch für Tankstellenerrichtungen würde der anstehende als Bauland ausgewiesene Bereich eine hohe Flächeninanspruchnahme abverlangen, was zu Lasten ausgewiesener Wohnbauflächen führen würde.

Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für die neu zu schaffenden Baugebiete WA2 und WA3 entsprechen die künftigen Nutzungsmaße der Grundstücksüberbauung in den angrenzenden Siedlungen.

Ziel der Planung war es, keine übergroßen Grundstücke entstehen zu lassen, um die mit einer Bebauung im Zusammenhang stehenden Erschließungskosten möglichst gering zu halten.

Eine Ausnahme bilden die mit der vorliegenden Planänderung neu ausgewiesenen

Bauflächen (WA4) im Bereich der ehemaligen Gärtnerei. Dort wurde auf Grund des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes eine maximal zulässige GRZ von 0,2 festgesetzt.

Im Bereich der vorhandenen Hofstruktur entlang der Lindenstraße (WA5) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, die sich aus der Bestandsbebauung der Grundstücke ergibt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der zeichnerischen Festsetzung, dass nur Einzelhäuser (WA 1, WA 2; WA 4) bzw. Einzel- und Doppelhäuser (WA 3) errichtet werden dürfen, sowie mit Festsetzung der offenen Bauweise ist eine durchgängig lockere Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern vorgeschrieben. Reihenhäuser würden nicht der gewünschten Bebauungsdichte des inneren Planbereiches entsprechen. Sie werden demzufolge ausgeschlossen.

Im Bereich der vorhandenen Hofanlagen ist aufgrund der Größe der Grundstücke und der vorhandenen Bebauungsstruktur eine kompaktere Bebauung als im Inneren des Plangebietes zulässig. Auf eine Festsetzung zur Bauweise wurde deshalb dort verzichtet.

Mit der Ausweisung von Baufeldern und der damit verbundenen Regelung der Lage und Verteilung der baulichen Anlagen soll eine städtebaulich geordnete Bebauung des Wohngebietes gewährleistet werden.

Die Größe und Lage des Baufeldes auf dem Flurstück 1157 wurde aus gestalterisch-städtebaulichen Gründen so gewählt, dass mit Hilfe des künftigen Baukörpers des Wohnhauses eine optische Straßenbegrenzung erfolgen kann.

Auf die Festsetzung von Flächen zur Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde zugunsten größerer Gestaltungsfreiheit für die Bauherren verzichtet.

4.5 Grünflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die im vorangegangenen Entwurf zum Bebauungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche der ehemaligen Gärtnerei nördlich der Herderstraße werden im südwestlichen Grundstücksteil als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, im mittleren Grundstücksbereich als Bauflächen und im östlichen Grundstücksteil als private Grünfläche neu festgesetzt. Damit wird dem Wunsch des jetzigen Eigentümers zur intensiveren Ausnutzung seines Grundstückes Rechnung getragen und durch eine beidseitige Anbindung die bereits vorhandene Erschließungsstraße entlang der Grundstücksgrenze effektiver genutzt. Voraussetzung für die Schaffung von zwei weiteren Baufeldern auf diesen Grundstücken ist der Erhalt der im Plan gekennzeichneten besonders schützenswerten Bäume.

Der Grundstücksbereich an der östlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Gärtnerei soll seinen Biotopcharakter beibehalten. Er wird deshalb als private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ausgewiesen.

Durch Einbeziehung der bereits bebauten Grundstücksteile des Gesamtgrundstücks der Gärtnerei in den Bebauungsplan kann die städtebauliche Entwicklung der vorhandenen Baulichkeiten (WA 1) geregelt werden.

Zur Sicherung der vorhandenen Grundstückszufahrt im WA 1 wird auf dem Flurstück 279/2 (Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern etc.) die Errichtung von Zufahrten zugelassen.

Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes im Planbereich wurde verzichtet, da sich auf den Baugrundstücken ausreichend große Grünflächen für Kleinkinderspielmöglichkeiten befinden.

Die Grünfläche im Südwesten des Plangebietes aus dem vorangegangenen Entwurf wurde als nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Pflanzbindung festgesetzt. Damit ist es möglich, diese Fläche dem Grundstücksteil mit Hofstruktur entlang der Lindenstraße als Hausgarten zuzuordnen.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Mit der Festsetzung von Maximalwerten für Sockelhöhe, Traufhöhe, und Firsthöhe und mit der Festsetzung der Dachform soll erreicht werden, dass im Innenbereich des Plangebietes optisch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Steildach in einer aufeinander abgestimmten Höhe errichtet werden. Die festgesetzte Gebäudekubatur steht in einem städtebaulich sinnvollem Verhältnis zur vorgesehenen Grundstücksgröße.

Um der Tendenz der Errichtung von Wohnhäusern im „Bungalowstil“ Rechnung zu tragen, wurden für Hauptgebäude zusätzlich zu Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer zugelassen.

Auf die Festsetzung von Mindestdachneigungen wurde verzichtet, um den künftigen Bauherren eigene Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen.

5. Altlastensituation, Kampfmittelfreiheit, Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bauleitplanes sind nach aktuellem Erfassungsstand im Altlastenkataster keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

Historie:

Die ehemaligen Flächen der Flurstücke 287 und 288 (ehemalige Schweinestallanlage), standen bis zum Jahr 1995 unter „Altlastenverdacht“. Eine Untersuchung (Gefährdungsabschätzung) im Rahmen der 2. Auslegung des B-Planes ergab, dass keine Belastungen des Untergrundes mit Resten von Desinfektionsmitteln oder anderen schädlichen Stoffen gegeben waren. Diese ehemals unter Verdacht stehenden Bereiche konnten somit aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald entlassen werden.

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der seitens des Museums für Ur- und Frühgeschichte gegebene Hinweis über das Vorhandensein eines nicht erkundeten Bodendenkmals im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde als textliche Festsetzung in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

6. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

6.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001 wird für bestimmte bauplanungsrechtliche Vorhaben die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes vorgeschrieben (§ 2, Absatz 3 Nr. 3.).

In der Anlage 1 zum UVPG sind unter Nr. 18 die bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgeführt, für die Regelungen des UVPG anzuwenden sind. Die UVP-Pflicht leitet sich dabei nach der Art der vorgesehenen baulichen Nutzung und der Größe der zulässigen Bauflächen ab.

Unter Nr. 18.7 wird aufgeführt:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO oder mit einer festgesetzten Grundfläche von insgesamt

18.7.1	100.000 m ² oder mehr	UVP- pflichtig
18.7.2	20.000 m ² bis weniger als 100.000 m ²	Erfordernis Allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit“

Der Bebauungsplan weist, bereits unter Berücksichtigung der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten, ein Wohngebiet mit einer zusätzlichen überbaubaren Grundfläche von 8.040 m² aus. Für das Vorhaben besteht deshalb weder ein Erfordernis zur Durchführung einer Allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit, noch das Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.2 Belange des Landschaftsschutzes

Die überwiegenden Teile der Gemarkung Senzig befinden sich im Landschaftsschutzgebiet "Teupitz-Köriser-Seengebiet". Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Oberste Naturschutzbehörde das Verfahren zur Ausgliederung der Flächen des Plangebiets durchgeführt. Die Ausgliederung erfolgte durch Bekanntmachung der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Teupitz- Köriser- Seengebiet“ vom 04.08.2003 im Gesetzes- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II, Nr. 21 vom 26.08.2003.

Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft i. S. des. BbgNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Schaffung von Baurecht im Gebiet des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung von Flächen durch Verkehrserschließung und Überbauung mit Wohngebäuden geschaffen, was mit dem Verlust an natürlichen Bodenfunktionen verbunden ist.

Die neu bebaubaren Flächen sind von bebauten, mit zahlreichen Gehölzen bestandenen Grundstücken umgeben. Sie sind gegen Windeinwirkungen relativ gut geschützt, können sich jedoch bei starker Sonneneinstrahlung auch stärker erwärmen.

Durch die Nähe der Dahmegewässer werden mögliche mikroklimatische Extreme abgeschwächt, so dass für ein Wohngebiet günstige, das allgemeine Wohlbefinden fördernde Bedingungen bestehen.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung der Verkehrsräume und der Wohngrundstücke gesichert sein wird, dass sich diese für ein Wohngebiet günstigen Bedingungen auch nach der zusätzlichen Bebauung nicht negativ verändern werden.

Auswirkungen für das Lokalklima über die Grenzen des Planungsgebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

Die mit der zusätzlichen Bebauung und den Bau der Erschließungsstraßen verbundene Zunahme des Fahrzeugverkehrs wird sich im wesentlichen auf den Anliegerverkehr der neu zu erschließenden Grundstücke beschränken und dadurch keine spürbaren Erhöhungen von Lärm- und Schadstoffemissionen hervorrufen.

Bei der in diesem Planentwurf neu vorgenommenen Ausweisung von zwei Baufeldern im Bereich der inzwischen stillgelegten Gärtnerei sind die Standorte wertvoller Bäume berücksichtigt worden. Erforderlich wird voraussichtlich die Fällung einer Lärche und einer Nordmantanne, die jedoch ökologisch von geringer Bedeutung sind. Die ökologisch wertvollen alten Eichen und ein Mammutbaum werden durch eine Erhaltungsfestsetzung im Bestand gesichert.

Als weiterer besonders schützenswerter Baum ist eine ökologisch wertvolle Ulme im nichtüberbaubaren Bereich der Wohnbaufläche WA2 im Süden des Plangebietes zu erhalten.

Auf den anderen zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen befinden sich nur einzelne Bäume, die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt sind. Inwieweit deren Fällung für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich ist, kann erst bei konkreten Bauvorhaben ermittelt werden. Die Entscheidung über die Fällung von Bäumen kann dann auf der Grundlage der Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt vorgenommen werden.

Dagegen sind die im Rahmen der Erschließung notwendigen Baumfällungen durch die Festsetzung der Lage der Verkehrsflächen eindeutig zu bestimmen.

Durch die geplante Verkehrserschließung ist nur noch ein Einzelbaum (Eiche an der Stichstraße im Süden des Plangebietes betroffen. Der Ausgleich für die Fällung dieses Baumes ist in die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe durch die Erschließung (Schaffung von Bauminseln) eingegangen.

Flächenbilanz

Bei der Überarbeitung des GOP war es erforderlich, den Umfang der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß der geänderten Inhalte des Bebauungsplanes neu zu ermitteln.

Für das Plangebiet ergeben sich folgende Flächenangaben:

Gesamtfläche:	33.178 m ²
abzgl.Flächen, die nach §34 BauGB bebaubar sind	11.904 m ²
abzgl.Grünfläche	791 m ²

<u>Flächen, die neu als Bauland ausgewiesen werden:</u>	20.483m²
abzgl. Verkehrsflächen im neu bebaubaren Bereich	2.615 m ²

Nettobauland 17.868 m²

Ermittlung überbaubare Grundstücksflächen

Nettobauland:	17.868 m ²
zulässige GRZ: 0,3	
Ermittlung überbaubare Flächen:	
überbaubare Grundfläche: 17.868m ² * 0,3	5.360 m ²

gemäß § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO	2.680 m ²
zulässige Überbauungen	8.040 m ²
abzügl. Vorhandene Bebauungen Stallanlage	<u>900 m²</u>
anrechenbare Neuversiegelung durch Bebauung	7.140 m ²

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt (z.B. in Boden, Klima, Flora und Fauna, Landschafts- und Ortsbild sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff durchzuführen.

Verlorene Funktionen des Naturhaushaltes sollen möglichst in gleicher Weise und am gleichen Ort wiederhergestellt werden.

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs in den Naturhaushalt im Geltungsbereich des B-Planes wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Pflanzung von Bäumen als Verkehrsgrün

Die Pflanzung der Straßenbäume soll ausschließlich als Ersatz für die mit dem Bau der Erschließungsstraßen verbundenen Eingriffe erfolgen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße im Bebauungsplangebiet sind 20 Stück heimische Laubbäume anzupflanzen.

Wegen des begrenzten Straßenraumes im Wohngebiet ist vorgesehen, eine Bepflanzung mit der kleinkronigen Spitzahornsorte (*Acer platanoides*) `Olmstedt vorzunehmen.

Um die Empfindlichkeit der Baumpflanzungen gegen äußere Beschädigung zu minimieren und in absehbarer Zeit einen gestalterischen Effekt durch die Bäume zu erreichen, werden als Pflanzgutmindestgröße mittlere Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm festgesetzt.

Die Baumpflanzungen erfolgen innerhalb der Verkehrsfläche in Form von Pflanzinseln, welche gleichzeitig entsprechend den Empfehlungen des Ministeriums für Stadtentwicklung , Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg durch Fahrbahneinengungen für die Verkehrsberuhigung genutzt werden.

Maßnahmen auf den privaten Baugrundstücken

Um die Funktionsfähigkeit des Bodens in den überbaubaren Bereichen zumindest in Teilen aufrecht zu erhalten und eine Beeinträchtigung der Grundwasserbildung zu mindern, sollen die Zufahrten zu den Grundstücken, Kfz-Stellflächen, Terrassen sowie sonstige Nebenanlagen auf den Grundstücken nicht fest versiegelt werden, sondern wasserdurchlässige Beläge erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile der privaten Baugrundstücke sind gemäß § 7 Abs. 1 BbgBO zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dafür werden im Bebauungsplan folgende Pflanzbindungen und Gestaltungsgrundsätze festgesetzt:

Anlegen von flächigen Gehölzpflanzungen

Für jedes neu errichtete Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte in den Baugebieten WA-2 bis WA-4 sind mindestens 70 m² flächige Gehölzpflanzungen ausschließlich mit standortgerechten einheimischen Gehölzen als freiwachsende Hecken oder flächige Gebüsche anzulegen und dau-

erhaft zu unterhalten. Mit der direkten Zuordnung der o.g. flächigen Ersatzpflanzungen zum jeweiligen Eingriff wurde den Grundstückseigentümern gegenüber der räumlichen Festsetzung der Heckenpflanzungen im vorhergehenden Entwurf mehr Gestaltungsspielraum eingeräumt und eine bessere Umsetzbarkeit der Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Empfehlungen zur Auswahl der Gehölze sind den Pflanzlisten des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Insgesamt sind dadurch im Plangebiet 2.240 m² Gehölzflächen neu anzulegen, die einen Ausgleich für den Verlust von Lebensräumen darstellen und einen Beitrag zur Verbesserung der Bodenfunktionen leisten können.

Pflanzen von Obst- und Laubbäumen

Es sind für jedes neu errichtete Einfamilienhaus/Doppelhaushälfte in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 auf dem Baugrundstück mindestens drei hochstämmige Obstbäume oder heimische Laubbäume anzupflanzen.

Für die Auswahl der Gehölze geben die Pflanzenlisten des Bebauungsplanes entsprechende Empfehlungen.

Die Pflanzstandorte können unter Beachtung der Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken durch die Eigentümer nach eigenen gestalterischen Vorstellungen festgelegt werden.

Der Bezug auf das zu errichtende Gebäude sichert gegenüber dem vorhergehenden Bebauungsplanentwurf eine bessere Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem Eingriff.

Die Gewährleistung und Kontrolle der Umsetzung der geforderten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Durch die vorgegebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in vollem Umfang gewährleistet.

7. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90) i.d. F. v. 18.12.1990 (BGBl.1991, Teil I S. 58)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) vom 20.4.2004 (GVBl. I, S. 106)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.Juli 2003 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil 1 – Nr. 12 vom 21. Juli 2003)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) i.d.F.d.Bekanntmachung vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24. 6.2004 (BGBl. I S. 1359)

Anlagen:

Pflanzenlisten

Für die Gestaltung der Freiflächen und der Ausgleichsflächen werden folgende Gehölze empfohlen:

1. Laubbäume

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roßkastanie	<i>Aesculus hippocasta</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus exelsior</i>
Flatterume	<i>Ulmus laevis</i>
Feldulme	<i>Ulmus minor</i>
Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Trauerweide	<i>Salix babylonica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Auen-Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>

2. Hochstämmige Obstbäume

Apfelsorten:

Bohnapfel
Cox Orange Renette
Ingrid Marie
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Jacob Fischer
Klarapfel
Landsberger Renette
Ontarioapfel
Roter Boskop

Birnensorten:

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gräfin von Paris
Williams Christbirne

Pflaumensorten:

Bühler Frühzwetschke
Große Grüne Reneklode
Hauszwetschke

Kirschensorten:

Büttners Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Schattenmorellen
Morellenfeuer

Walnußbaum (*Juglans regia*)

3. Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i> agg.
Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Filzrose	<i>Rosa tormentosa</i>

Felsenbirne	<i>Amelanchier laevis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclym</i>
Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Auen-Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Schwarze Johannisb.	<i>Ribes nigrum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gew. Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

Neben den Wildsträuchern können anteilig (< 10%) auch folgende nichtheimische, unter Naturschutzgesichtspunkten (Vogelschutzgehölz, Bienenweide) jedoch zu empfehlende Sträucher im Bereich der anrechenbaren Ausgleichsflächen eingesetzt werden:

Sommerflieder	<i>Buddleja davidii</i>
Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus coronarius</i>
Steinweisel	<i>Prunus mahaleb</i>
Steinweisel	<i>Prunus mahaleb</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringia vulgaris</i>

Verfahrensdaten

05.10.1992	Aufstellungsbeschluss
07.10.1992	öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses durch Aushang
14.11.1994	Billigung des 1. Entwurfs und Beschluss über die Auslegung und Trägerbeteiligung
25.11.1994	Bekanntmachung ortsüblich in den Schaukästen
29.11.1994	Aufforderung zur Stellungnahme der berührten Träger öffentlicher Belange
15.12.1994	Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 23
15.12.1994 bis 24.01.1995	1. Auslegung des B-Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung
26.06.1995	Billigung des 2. Entwurfs und Beschluss über die Auslegung und Trägerbeteiligung
05.07.1995	Bekanntmachung ortsüblich in Schaukästen
06.07.1995	Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 34
26.07.1995 bis 28.08.1995	2. Auslegung des B-Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung
07.08.1995	Aufforderung zur Stellungnahme der berührten Träger öffentlicher Belange
06.11.1995	Abwägung und Satzungsbeschluss
18.12.1995	Satzungsänderungsbeschluss
12.04.1996	Antrag auf Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (LBBW Cottbus)
16.05.1996	Rücknahme der Genehmigung
09.12.1996	Billigung des 3. überarbeiteten Entwurfs und Beschluss über die Auslegung und Trägerbeteiligung
23.01.1997	Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 56 und durch Aushänge
27.01.1997 bis 27.02.1997	3. Auslegung des B-Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung
20.03.1997	Aufforderung zur Stellungnahme der berührten Träger öffentlicher Belange
12.05.1997	Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 06.11.1995 und Aufhebung des Satzungsänderungsbeschlusses vom 18.12.1995

12.05.1997	Abwägung und Satzungsbeschluss
17.11.1997	Antrag auf Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (LBBW)
17.02.1998	Rücknahme und Neueinreichung
06.04.1998	Billigung des überarbeiteten 4. Entwurfs und Beschluss über die Auslegung und Trägerbeteiligung
28.04.1998	Bekanntmachung der Auslegung im Amtsblatt Nr. 75 und durch Aushänge
08.05.1998 bis 26.05.1998	verkürzte Auslegung des 4. Planentwurfs, bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung
11.05.1998	Aufforderung zur Stellungnahme der berührten Träger öffentlicher Belange
22.06.1998	Abwägung und Satzungsbeschluss
22.06.1998	Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 12.05.1997
17.09.1998	Genehmigung des Bebauungsplanes „Lindenstraße“ durch die Genehmigungsbehörde AZ.: 41-4-589/98
21.09.1998	Ausfertigung des Satzungsbeschlusses
25.11.1998	Schlussbekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 89 und Aushänge (Satzung in Kraft getreten)
23.02.2000	nochmalige Schlussbekanntmachung durch Amtsblatt Nr. 109 und Aushänge (Satzung in Kraft getreten)
07.08.2002	Normenkontrollverfahren; gem. Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes des Landes Brandenburg ist der Bebauungsplan „Lindenstraße“ bis zur Behebung gem. des Gerichtsurteils nicht wirksam.
03.03.2003	Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 215a; Abs. 1 Satz 1 BauGB; Billigung und Auslegungsbeschluss; Trägerbeteiligung
07.04.2003 bis 14.05.2003	öffentliche Auslegung (Heilung gem. Gerichtsurteil)
23.06.2003	Abwägung und Satzungsbeschluss
20.10.2003	Billigung und Auslegungsbeschluss; Trägerbeteiligung
11.12.2003, 09.02.2004	Beteiligung Träger öffentlicher Belange
09.02.2004 bis 09.03.2004	öffentliche Auslegung wegen Änderung der Geschossigkeit durch die neue Bauordnung

6.12.2004	Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes und Beschluss der öffentlichen Auslegung
04.02.2005	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
07.02.2005 bis 08.03.2005	öffentliche Auslegung