

**Bebauungsplan
„Ahornweg Gallun“
Stadt Mittenwalde**



Begründung

Satzung
.....2016

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Reiner Höntsch
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	4
1.1 <i>PLANUNGSANLASS</i>	<i>4</i>
1.2 <i>ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN</i>	<i>4</i>
2 BESTAND	4
2.1 <i>STÄDTEBAULICHE SITUATION</i>	<i>4</i>
2.2 <i>GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE</i>	<i>5</i>
3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
3.1 <i>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</i>	<i>5</i>
3.2 <i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</i>	<i>7</i>
4 PLANINHALT	8
4.1 <i>STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG</i>	<i>8</i>
4.2 <i>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</i>	<i>8</i>
4.2.1 <i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</i>	<i>8</i>
4.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
4.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
4.2.4 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>9</i>
4.2.5 <i>Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen</i>	<i>9</i>
4.2.6 <i>Verkehrerschließung</i>	<i>9</i>
4.2.7 <i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>9</i>
4.2.8 <i>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	<i>10</i>
5 VERSORGUNG - ENTSORGUNG	10
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
6.1 <i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR</i>	<i>10</i>
6.2 <i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT UND IMMISSIONSSCHUTZ</i>	<i>11</i>
7 FLÄCHENÜBERSICHTEN	11
8 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	11

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der erfolgte Ausbau des Ahornweges als Anliegerstraße vom Ortskern bis zur Einmündung in die K6155 (Motzener Straße). Damit verbunden ist eine gesicherte Erschließung auch für die bisher unbebauten Grundstücke am südlichen Ende des Ahornweges.

Im Ortsteil Gallun gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der ortsansässigen Bevölkerung. Das Angebot an verfügbaren Baugrundstücken im Innenbereich von Gallun ist derzeit gering. Die Stadt will deshalb mit der Planung an einem gut erschlossenen Standort die Voraussetzungen zu Befriedigung des Bedarfs an Wohnbauflächen schaffen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zu einer Wohnsiedlung und besitzt durch die vorhandene Erschließungsstruktur bereits eine Siedlungsprägung. Es handelt sich zudem weitgehend um Brachen, sodass mit der Entwicklung als Bauflächen auch kein Entzug land- oder forstwirtschaftlicher Nutzflächen verbunden ist.

Die Flächen entlang des Ahornweges sind im FNP als Mischbauflächen vorgesehen. Es fehlt jedoch im südlichen, bisher unbebauten Teil eine klare bauliche Prägung, sodass die Flächen planrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen sind. Um an dem Standort Wohnbauvorhaben umsetzen zu können besteht deshalb ein Planerfordernis.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine (beidseitige) straßenbegleitende Bebauung für die Grundstücke am südlichen Ende des Ahornweges zu schaffen.

Damit sollen die Voraussetzungen zur Schließung einer Lücke in der Bebauung am Ortsrand von Gallun geschaffen werden.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung Mittenwalde hat am 27.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ahornweg Gallun" beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.06.2016 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.07.2016 bis 28.08.2016.

In der öffentlichen Auslegung wurden keine Hinweise oder Einwände vorgebracht.

Durch die Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise vorgebracht. Im Ergebnis der Abwägung in der Stadtverordnetenversammlung am 2016 wurde beschlossen in den textlichen Festsetzungen die Maßgabe zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen gestrichen. Neue oder veränderte Betroffenheiten entstehen daraus nicht.

Nach Hinweis seitens der unteren Naturschutzbehörde wird ergänzend eine Fläche zur Anpflanzung einer Hecke am Westrand des Flurstücks 429 aufgenommen sowie ein nach Baumschutzsatzung der Stadt geschützter Baum nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Der Bebauungsplan wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 2016 als Satzung beschlossen.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Teil des Siedlungsgebietes des Ortsteil Gallun. Er umfasst die bisher nicht bebauten Grundstücksflächen zwischen dem Südrand der Wohnbauungen am Ahornweg und der Motzener Straße als nördliche Begrenzung.

Östlich und südlich grenzen an das Plangebiet alte Siedlungsbereiche von Gallun, nach Norden befinden sich entlang des Ahornweges jüngere Wohnbauungen. Die Straße wurde durchgängig bis zur Anbindung an die K6155 (Motzener Straße) ausgebaut. Südlich davon befindet sich eine kleine Wochenendsiedlung, daran nach Osten anschließend an der Motzener Straße Gehöfte und Wohnbauungen.

Nach Westen grenzt an das Plangebiet ein Feuchtgebiet an. Die Abgrenzung wird durch eine heckenartige Eichenreihe gebildet.

Das Plangebiet ist damit vollständig an die vorhandene Erschließungsstruktur angeschlossen.

Das Plangebiet selbst ist weitgehend unbebaut. Auf der Fläche westlich des Ahornweges befinden sich lediglich zwei alte Schuppen. Die Flächen am Nordrand werden teilweise als Hausgärten bzw. als Rasenfläche genutzt. Die südlichen Teilflächen liegen brach.

2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen. Nach Westen grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" sowie das Flächennaturdenkmal "Altes Galluner Fließ".

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Zu den Zielen, Grundsätzen und sonstige Erfordernisse der Raumordnung wurde die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung eingeholt.

Mit Schreiben vom 17.05.2016 wurden folgende auf das Planvorhaben bezogene Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse mitgeteilt:

"Die Erfordernisse der Raumordnung, die die Grundlage der landesplanerischen Beurteilung bilden, ergeben sich insbesondere aus dem Raumordnungsgesetz (ROG), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Hiernach sollen

- *die Innenentwicklung und Nachnutzung von Siedlungsbrachflächen Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen haben, eine verkehrssparende Siedlungsstruktur angestrebt, die Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte innerhalb der Gemeinden konzentriert und die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden - § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 (G) LEP B-B*
- *der Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete gesichert werden - 4.2 (Z) LEP B-B*
- *die Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte ausgerichtet werden - § 2 Abs. 2 Ziff. 2 ROG , § 5 Abs. 1 LEPro 2007 und 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 1 und 2 LEP B-B*
- *in Nicht-Zentralen Orten eine Wohnsiedlungsflächenentwicklung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption, die mit 0,5 ha pro 1000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt ist, erfolgen - 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B*
- *bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden - § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (O) Abs. 1 und 2 LEP B-B.*

Die Stadt Mittenwalde - im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam gelegen - ist im System der zentralörtlichen Gliederung nach Abschnitt 2 LEP B-B nicht als Zentraler Ort festgelegt.

Für das angezeigte Plangebiet trifft der LEP B-B (Festlegungskarte 1) keine gebietsbezogenen Festlegungen."

In der Stellungnahme wird folgende Bewertung vorgenommen:

"Ein Konflikt mit dem Ziel 4.2 LEP B-B ist nicht festzustellen, dass das Plangebiet an die im Zusammenhang bebaute Ortslage Gallun und die Wohnbebauung am Ahornweg direkt anschließt.

Die Planung trägt jedoch nicht den Grundsätzen der Raumordnung nach vorrangiger Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und nach Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächenentwicklung auf den siedlungsstrukturell und funktional geeigneten, über ausreichende Einrichtungen des Grundbedarfs verfügenden Siedlungsschwerpunkt innerhalb der Stadt Mittenwalde Rechnung.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehenden Flächen sind aus raumordnerischer Sicht auch nicht im Rahmen der Innenentwicklung gemäß 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B entwicklungsfähig. Der LEP B-B ermöglicht eine begrenzte Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach außen zu Lasten der gemeindlichen Entwicklungsoption (4.5 Abs. 2 LEP B-B), sofern der Eigenbedarf/ortsgebundener Wohnbedarf der Stadt Mittenwalde nicht im Rahmen der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung abgedeckt werden kann. In der vorliegenden Anfrage ist das Erfordernis der Planaufstellung nicht begründet dargelegt worden.

Zudem ist zu beachten, dass die zusätzliche Entwicklungsoption für einen Zeitraum von zehn Jahren für die Stadt Mittenwalde mit ihren Ortsteilen insgesamt ca. 4,4 ha beträgt und bereits anteilig in Anspruch genommen wurde. Die Stadt Mittenwalde hat im Zuge des Aufstellungsverfahrens die Vereinbarkeit mit den Zielfestlegungen zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Plansatz 4.5 LEP B-B nachzuweisen und diesen Nachweis in die Planbegründung einzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass unter Wohnsiedlungsfläche alle Flächen zu verstehen sind, auf denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, also reine, allgemeine und besondere Wohngebiete sowie Dorf- und Mischgebiete."

Die Stadt Mittenwalde strebt eine gleichmäßige Entwicklung seiner Ortsteile an. Das umfasst insbesondere auch die Schaffung der Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs in den einzelnen Ortsteilen. Im Ortsteil Gallun sind derzeit keine relevanten innerörtlichen Bauflächen verfügbar, sodass auch für die ortsansässige Bevölkerung keine ausreichenden Möglichkeiten für die Errichtung von zusätzlichen Wohnbebauungen bestehen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes können bis zu 6 zusätzliche Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser gebildet werden.

Das schafft bei einer Bevölkerungszahl von ca. 630 die Voraussetzungen für einen Zuwachs von bis zu ca. 20 Einwohnern (entspricht ca. 3 %). Durch die wachsenden Ansprüche an den Wohnraum und die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten wird der tatsächliche Zuwachs jedoch geringer ausfallen.

Für die in Gallun vorhandenen Einrichtungen des Grundbedarfs, insbesondere die Kita, entstehen mit dem zu erwartenden Zuwachs keine nachteiligen Auswirkungen.

Der Ahornweg im Ortsteil Gallun der Stadt Mittenwalde ist durchgehend bis zur Anbindung an die K6155 (Motzener Straße) erschlossen. Die Straße wurde neu ausgebaut. Mit der Planaufstellung soll die effektive Nutzung der durch den Ahornweg erschlossenen Flächen gewährleistet werden. Südlich der K6155 erstreckt sich der bebaute Bereich annähernd in der gleichen Tiefe in Bezug auf die L745 Ortsdurchfahrt Richtung Motzen.

Die Stadt Mittenwalde nimmt für die Entwicklung des Baugebietes die zusätzliche Entwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen mit einer Fläche von 4.007 m² in Anspruch.

Insgesamt sind durch die Stadt Mittenwalde bisher folgende zusätzliche Wohnsiedlungsflächen ausgewiesen worden:

Ortsteil	B-Plan	Baufläche (ha)
Gallun	Krummenseer-/Fliederweg	0,70
Gallun	Ahornweg	0,40
Summe		1,10

Mit der bisher in Anspruch genommenen zusätzlichen Entwicklungsoption von 1,1 ha ist die Entwicklungsoption von insgesamt 4,4 ha nicht ausgeschöpft.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen entlang des Ahornweges sowie die gesamten nach Norden und Osten angrenzenden Siedlungsflächen als Mischbauflächen ausgewiesen.

Vorgesehen ist mit dem Bebauungsplan die Ausweisung einer straßenbegleitenden Fläche als "Allgemeines Wohngebiet". Dies weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab.

Die Ausweisung einer verhältnismäßig kleinen Teilfläche des weiträumigen Mischgebietes als WA steht jedoch nicht im Widerspruch zu den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes, der mit der Mischgebietsausweisung gerade das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe anstrebt. Das schließt ein, dass in Teilen auch dem Wohnen Vorrang eingeräumt werden kann. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Entwicklung des Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Diese Bewertung stützt sich auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 12.02.2003 - 4 BN 9/03 dessen Leitsätze nachfolgend dargelegt werden:

*"Die Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 2 BauGB durch ein zweistufiges System gekennzeichnet. Der Flächennutzungsplan steckt als vorbereitender Bauleitplan den Rahmen für die verbindliche Planung durch Bebauungspläne ab. Wie sich aus § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt, ist in ihm für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Das für diese Planungsebene besondere Merkmal ist das gemeindegebietsumfassende Gesamtkonzept. Hieraus sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne zu entwickeln. Aus diesem gesetzlich vorgegebenen Ableitungszusammenhang folgt, dass den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Entwicklungsgrundlage noch nicht der Bestimmtheitsgrad eignet, der für Festsetzungen eines Bebauungsplans typisch ist. Der Flächennutzungsplan weist ebenenspezifisch ein grobmaschiges Raster auf, das auf Verfeinerung angelegt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben in dieser Planungsabfolge freilich nicht die Funktion schlichter Vollzugsakte. **Der Flächennutzungsplan lässt aufgrund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgefüllt werden können. Unter der Voraussetzung, dass seine Grundzüge unangetastet bleiben, gestattet er auch Abweichungen. Festsetzungen, die mit seinen Darstellungen nicht vollständig übereinstimmen, indizieren nicht ohne weiteres einen Verstoß gegen das gesetzliche Entwicklungsgebot.** Ob den Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB genügt ist, hängt vielmehr davon ab, ob die Konzeption, die ihm zugrunde liegt, in sich schlüssig bleibt. Mit dem Entwicklungserfordernis will der Gesetzgeber verhindern, dass auf den verschiedenen Planungsstufen Pläne wirksam werden, die nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind (vgl. BVerwG, Urteile vom 28. Februar 1975 - BVerwG 4 C 74. 72 - BVerwGE 48, 70, vom 29. September 1978 - BVerwG 4 C 30. 76 - BVerwGE 56, 283 [BVerwG 29.09.1978 - 4 c 30/76] und vom 26. Februar 1999 - BVerwG 4 CN 6. 98 - Buchholz 406. 11 § 214 BauGB Nr. 14; Beschluss vom 3. Oktober 1984 - BVerwG 4 N 4. 84 - BVerwGE 70, 171)."*

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Verdichtungspotenziale in dem zentral gelegenen Siedlungsteil des Ortsteils Gallun durch die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" genutzt werden können. Dabei soll eine effektive Nutzung der vorhandenen Infrastruktur des Ahornweges ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen gewährleistet werden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortskerns von Gallun. Es umfasst die Flächen beidseitig des als öffentliche Straße ausgebauten Ahornweges.

Es umfasst in der Flur 3 die 429, 431, 96/3, 96/4, 109/3 und 109/4 sowie anteilig die Flurstücke 430 und 432 eine Fläche insgesamt 4.550 m².

Der Ahornweg ist bis zur Einmündung in die Motzener Straße Teil des Plangebietes. Im Süden bildet die Motzener Straße die Grenze des Plangebietes.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 und 13 allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Damit soll der städtebaulichen Situation am Ahornweg Rechnung getragen werden. Insbesondere sollen Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgeschlossen bleiben, da der Ahornweg als reine Anliegerstraße ausgebaut ist.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Mit der Festsetzung wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässige überbaubare Grundflächenzahl von 0,4 in „Allgemeinen Wohngebieten“ unterschritten.

Darüber hinaus wird die Zahl der zulässigen Geschosse auf zwei begrenzt. Daraus leitet sich eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 ab. Gegenüber der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zu-

lässigen GFZ von 1,2 wird eine deutliche Reduzierung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung vorgenommen.

Damit wird einer für die ländlich geprägte Ortslage Gallun typischen Bebauungsdichte Rechnung getragen und die Bebauungsdichte begrenzt.

4.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird bestimmt, dass nur eine offene Bauweise zulässig ist. Weitergehende Beschränkungen werden nicht vorgenommen. Grundsätzlich sind damit sowohl Einzel-, als auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, soweit die Gebäudelänge höchstens 50 m beträgt (§ 22 BauNVO).

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baufelder orientieren sich am Ahornweg. Zu diesem ist nur der Mindestabstand von 3 m einzuhalten. In der Tiefe erfolgt eine Begrenzung auf 15 m. Damit soll eine Orientierung an der Bauflucht der Bestandsbebauungen am Ahornweg erreicht werden. Die rückwärtigen Grundstücksteile grenzen an Freiflächen an. Der Übergang von den Bebauungen zu den Freiflächen soll dadurch abgestuft erfolgen.

4.2.5 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Mittenwalde zu errichten sind. Damit sind grundsätzlich die Stellplätze in dem sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Umfang auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Es soll damit vermeiden werden, dass dauerhaft im öffentlichen Straßenraum des Ahornweges Fahrzeuge von Anliegern abgestellt werden.

Weitergehende Maßgaben für Stellplätze und Garagen nach § 12 und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO werden nicht getroffen. Die Zulässigkeit regelt sich nach Maßgabe von § 23 Abs. 5 BauNVO sowie der Regelungen der BbgBO.

4.2.6 Verkehrserschließung

Die Grundstücke im Baugebiet sind über den Ahornweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Grundstückszufahrten sind im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben mit der Stadt abzustimmen, soweit diese nicht bereits vorhanden sind.

4.2.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Kompensation von Eingriffen durch die Versiegelung von Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Festsetzung getroffen:

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind bei Neuversiegelung von Flächen flächige Gehölzpflanzung im Verhältnis 1 : 2 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis zu einem Anteil von 50 % kann anstelle von flächigen Pflanzungen die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und/oder hochstämmigen Obstbäumen erfolgen. Dabei ist ein Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm je 50 m² Versiegelungsfläche anzupflanzen. Für teilversiegelte Flächen kann der Umfang der Ersatzpflanzungen um 50 % reduziert werden.

Auf Flurstück 429 ist auf der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern eine Hecke anzupflanzen. Die Anpflanzung ist auf die o.g. Kompensationsverpflichtung anzurechnen.

Der Umfang von Bebauungen auf den künftigen Baugrundstücken wird voraussichtlich sehr unterschiedlich sein. Sowohl aus städtebaulichen, als auch aus naturschutzfachlichen Gründen ergibt sich kein Erfordernis für eine flächenscharfe Ausweisung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Mit der grundstücksbezogenen Regelung für zu leistende Kompensationsmaßnahmen wird dieser Situation Rechnung getragen.

Die Regelung ermöglicht den Grundstückseigentümern bzw. künftigen Bauherren sowohl die Lage von flächigen Pflanzungen, als auch die Anpflanzung von Bäumen nach eigenen gestalterischen Vorstellungen zu realisieren. Zusätzlich werden Anreize für eine Reduzierung der Flächenversiegelung

geschaffen. Der Nachweis für die Umsetzung der Festsetzung ist durch Vorlage eines Freiflächenplanes mit dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige.

4.2.8 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am Westrand des Plangebietes befindet sich am Westrand des Flurstücks 431 eine markante "Baumreihe". Sie begrenzt das Baugebiet zur westlich angrenzenden Feuchtwiese und bildet gleichzeitig die Grenze zum angrenzenden Flächennaturdenkmal. Die Baumreihe steht dabei im Böschungsbereich, Zum Feuchtgebiet

Durch Planzeichen wird der Erhalt des Gehölzstreifens gesichert.

Ein Einzelbaum am Rand des westlichen Baufeldes ist entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt geschützt. Er wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Soweit eine Fällung für ein Bauvorhaben vorgesehen wird ist über eine mögliche Ausnahmegenehmigung nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt zu entscheiden.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Das Baugebiet ist über die "Gartenstraße" an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE angeschlossen. Der Anschluss der Grundstücke an das bestehende Netz obliegt den Grundstückseigentümern.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Ahornweg ist an das zentrale Trinkwassernetz und an das Abwassernetz angeschlossen. Zu den Grundstücken im Plangebiet ist eine Verlängerung der Leitungen erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung in einem zentralen Teil des Siedlungsgebietes von Gallun vorbereitet. Mit der Schaffung von Wohnbauflächen werden Voraussetzungen für die vorrangige Ansiedlung von Wohnnutzungen in einer an die öffentliche Erschließung angebundenen (Rand)lage geschaffen.

Die Ausweisung der Bauflächen sichert die effektive Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen des Ahornweges, der durch die Stadt grundhaft ausgebaut wurde. Die Verdichtung der Bebauung kann ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen erfolgen. und sichert somit eine effektivere Nutzung der vorhandenen Anlagen.

Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur von Gallun entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schafft Planungssicherheit für die betroffenen Grundstückseigentümer und sichert eine effektivere Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt und Immissionsschutz

Für die Prüfung der Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird zum Bebauungsplan ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil des Entwurfes des Bebauungsplanes.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf geschützte Arten von Flora und Fauna werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, der als Bestandteil des Umweltberichtes erarbeitet wurde.

Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Gallun. Im Süden grenzt es an die Ortsdurchfahrtstraße (K6155 - Motzener Straße). Mit dem innerörtlichen Verkehr sind keine Lärmbelastungen verbunden, die die Nutzung als "Allgemeines Wohngebiet" wesentlich beeinträchtigen.

Zur südlich angrenzenden Kreisstraße wird durch die festgesetzten Baugrenzen ein Mindestabstand von 10 m eingehalten. Dies dient auch dem Schutz vor Lärmimmissionen.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche		4.550 m²
Verkehrsflächen (Bestand):		543 m ²
Nettobauland:		4.007 m ²
Überbaubare Grundflächen:	GRZ 0,3	1.202 m ²
zulässige Geschossfläche	II (max. GFZ 0,6)	2.404 m ²

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Für die Entwicklung des Plangebietes sind keine Maßnahmen zur Verkehrserschließung erforderlich. Notwendig wird lediglich der Ausbau einzelner Grundstückszufahrten. Diese sind durch die Grundstückseigentümer bei der Planung von Bauvorhaben mit der Stadt abzustimmen.

Das im Ahornweg vorhandene Netz zur Trink- und Abwassererschließung muss zum Anschluss des Baugebietes erweitert werden.