GEMEINDE WUSTERMARK
ORTSTEIL BUCHOW-KARPZOW

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 "PARKSTRASSE"

BEGRÜNDUNG
04. Februar 2003

Bebauungsplan

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekten

Lennéstraße 43a
14469 Potsdam
Telefon 0331 / 90 98 3-0
Telefax 0331 / 90 98 3-10

Grünordnungsplan

Dipl.-Ing. IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin

Bundesratufer 4
10555 Berlin
Telefon 030 / 396 38 38
Telefax 030 / 396 13 85

I N H A L T

		Seite
1	**Planungsgegenstand**	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Plangebiet	4
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.2	Geschichtlicher Überblick	4
1.2.3	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	6
1.2.4	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	7
1.2.5	Erschließung	8
1.2.6	Altlasten	9
1.2.7	Immissionen	12
1.2.8	Situationsanalyse Naturhaushalt	12
1.2.9	Orts- und Landschaftsbild	13
1.2.10	Biotop- und Artenschutz	14
1.3	Planerische Ausgangssituation	15
2.	**Planinhalt**	20
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	20
2.2	Planungsziele / Leitbild	20
2.2.1	Intention des Plans	20
2.2.2	Landschaftsplanerisches Konzept	20
2.3	Wesentlicher Inhalt	21
2.3.1	Begründung einzelner Festsetzungen	23
2.3.1.1	Festsetzungen der Planzeichnung	23
2.3.1.2	Textliche Festsetzungen	28
2.3.2	Abwägung	36
2.3.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	36
2.3.2.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	45
2.3.2.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes	47
2.3.2.4	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	47
3.	**Auswirkungen des Bebauungsplanes**	49
3.1	Städtebauliche Auswirkungen	49
3.2	Verkehrliche Auswirkungen	49
3.3	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	49
3.4	Soziale Auswirkungen	49
3.5	Auswirkungen auf die Umwelt	49
3.6	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	50
4.	**Verfahren**	53
5.	**Rechtsgrundlagen**	54
Anlage 1	Textliche Festsetzungen	55

1 Planungsgegenstand

1.1 Erforderlichkeit

Der Siedlungsteil Karpzow war bis Anfang der 90er Jahre des 20. Jahrhunderts durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Mit der gesellschaftlichen Wende in der ehemaligen DDR und dem damit verbundenen Zusammenbruch der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) sind viele Flächen, Betriebsanlagen und Stallungen brachgefallen. Zwischenzeitlich beherbergen einige dieser Flächen und baulichen Anlagen verschiedene, nicht immer mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Einklang zu bringende gewerbliche Nutzungen.

Die Grundstücke und Gebäude der ehemaligen Gutshofanlage sind einem Verwertungsdruck unterworfen. Neue Zielstellungen für die Nutzung und die städtebauliche Gestaltung sind von der Gemeinde herauszuarbeiten. Es ist abzusehen, dass die erforderliche Neuordnung dieser Bereiche sowie eine teilweise Arrondierung der Siedlung Karpzow einer städtebaulichen Überplanung bedarf. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortsmitte von Karpzow des Ortsteils Buchow-Karpzow der Gemeinde Wustermark sichern zu können ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Buchow-Karpzow der Gemeinde Wustermark liegt am südöstlichen Rand des Landkreises Havelland an der Bundesstraße B 273 zwischen Nauen und Potsdam. Die Ortsteile Buchow und Karpzow werden durch den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Havelkanal getrennt. Die Kreisstraße HVL 5 (Priorter Straße) stellt die Verbindung zum Siedlungsteil Buchow und in östlicher Richtung nach Priort sicher.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parkstraße" umfasst bebaute und unbebaute Teilbereiche des Siedlungsteils Karpzow. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
- im Westen durch Teile des das an den Havelkanal grenzenden Flurstücks 246 (Flur 6),
- im Norden durch den Übergang der bebauten Ortslage zum freien Landschaftsraum,
- im Osten durch die an das Straßenflurstück 127 angrenzende rekultivierte Hausmülldeponie, angrenzende Waldflächen sowie die rückseitigen Begrenzungen der Flurstücke 89/2, 92 bis 96, 97/4, 249 und
- im Süden durch die Priorter Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 7,5 ha.

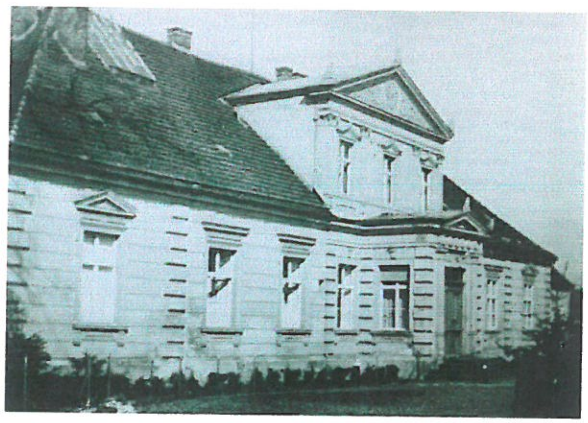
1.2.2 Geschichtlicher Überblick

Buchow-Karpzow bestand ursprünglich aus zwei unabhängigen Dörfern, wobei das Dorf Karpzow bereits 1352 erstmals urkundlich erwähnt wurde (Buchow 1375). Bereits im 18. Jahrhundert fand wegen der räumlichen Nähe ein Zusammenschluss der beiden Dörfer statt. Ab dem 15. Jahrhundert bestand in Karpzow ein Rittergut mit häufig wechselnden Besitzern. 1737 übernahm die Familie von Bredow das Gut und baute es kontinuierlich aus, bis sie 1945/47 im Zuge der Bodenreform enteignet wurde. 1828 entstand auf dem Hof eine Brennerei, die später auch zur Treibstofferzeugung diente. In den Jahren 1878/79 ließ der Gutsherr einen Park anlegen und erweiterte das Gutshaus.

Brennerei, die später auch zur Treibstofferzeugung diente. In den Jahren 1878/79 ließ der Gutsherr einen Park anlegen und erweiterte das Gutshaus.

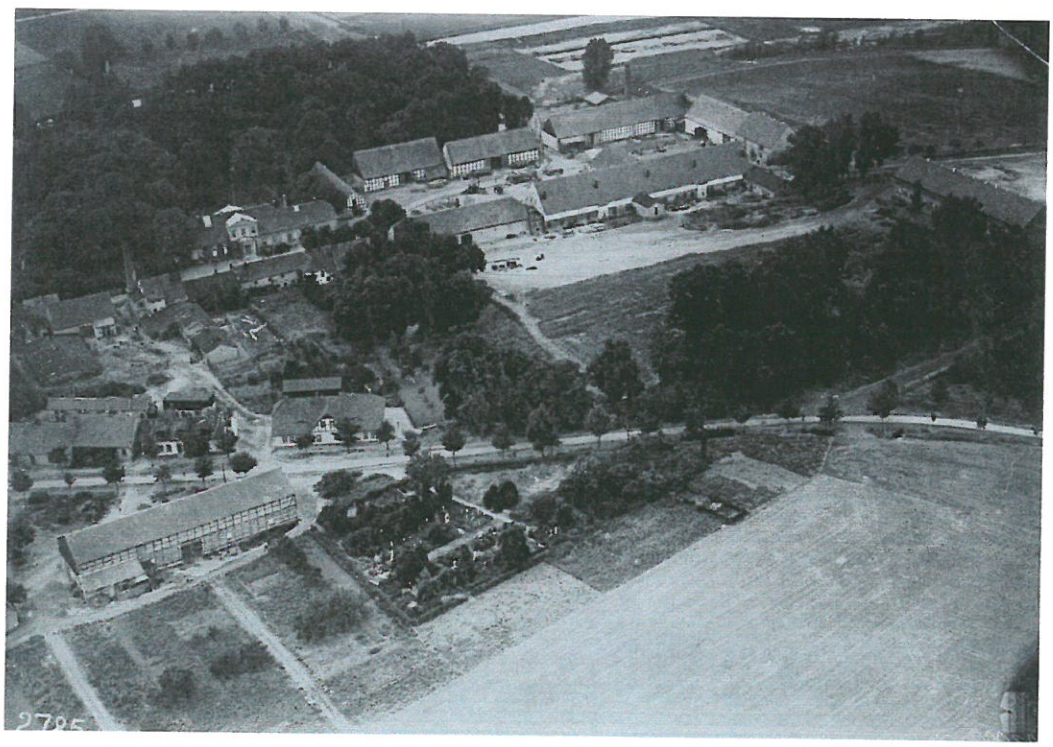
1920 zählte der Ort Buchow-Karpzow 202 Einwohner. Der den Ort zerschneidende Havelkanal zwischen Ketzin und Nauen/Hennigsdorf wurde in den Jahren 1920 bis 22 gebaut. In dieser Zeit ist auf der Karpzower Seite ein kleiner Hafen angelegt worden. Er diente zum Umschlag von landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Auf gesetzlicher Grundlage fand 1928 die Auflösung aller Gutsbezirke in Preußen statt. Damit verlor das Gut seine steuerlichen Privilegien und wurde von diesem Zeitpunkt an wie ein normaler landwirtschaftlicher Betrieb behandelt.

Während des zweiten Weltkrieges kam es nur zu geringen Zerstörungen. Die nach dem Krieg im Jahre 1954 gegründete landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft (LPG) „Karl-Liebknecht" nutzte die Gebäude weiter, baute diese um und führte Erweiterungen durch, wie die am südöstlichen Dorfrand gelegene ehemalige Schweinemastanlage.



Gutshaus / Hofansicht (um 1920)

Gutshaus / Gartenansicht (heute)



Luftbild der gesamten Anlage (um 1920)

1.2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Grundlage der Übersicht über die Eigentumsverhältnisse ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster - ***Liegenschaftsbuch*** - des Bau- und Liegenschaftsamtes des Amtes Wustermark, mit Stand vom 15.02.2002.

Tabelle 1: Flurstücksverzeichnis

Gemarkung: 3418 Gemeinde: Buchow-Karpzow Kreis: Havelland

Flur	Flurstück	tatsächliche Nutzung des gesamten Flurstückes	Eigentümer/ Erbbauberechtigte	Lage im Geltungsbereich	Fläche im Geltungsbereich ermittelt per CAD
6	89/3	Gebäude- und Freifläche (Wohnen)	Gemeinnützige Wohnungsbau u. Verwaltungs GmbH Ketzin	vollständig	2.172,66 m²
6	89/4	Gebäude- und Freifläche (Wohnen)	privat	vollständig	1.938,72 m²
6	89/5	Freifläche (Abriss)	privat	vollständig	3.804,83 m²
6	89/6	Gebäude- und Freifläche	TLG Treuhandliegenschaftsgesellschaft	vollständig	2.520,65 m²
6	89/7	Gebäude- und Freifläche	TLG Treuhandliegenschaftsgesellschaft	vollständig	2.904,12 m²
6	89/8	Gebäude- und Freifläche	TLG Treuhandliegenschaftsgesellschaft	vollständig	3.134,56 m²
6	89/9	Gebäude- und Freifläche	privat	vollständig	1.024,69 m²
6	89/10	Gebäude- und Freifläche	BVVG Bodenverwertungs- u. -verwaltungs- GmbH	vollständig	329,41 m²
6	89/12	Gebäude- und Freifläche (Gewerbe)	privat	vollständig	3.168,20 m²
6	89/13	Gebäude- und Freifläche (Wohnen)	privat (Gebäude Gemeinde)	vollständig	3.162,23 m²
6	89/14	Gebäude- und Freifläche (Gewerbe und Wohnen)	privat	vollständig	2.772,71 m²
6	98	Gebäude- und Freifläche(Wohnen)	privat	vollständig	2.923,52 m²
6	99	Gebäude- und Freifläche (Gewerbe) Verkehrsfläche	BVVG Bodenverwertungs- u. -verwaltungs- GmbH	vollständig	3.861,54 m²
6	100	Gebäude- und Freifläche (Gewerbe)	privat	vollständig	3.267,55 m²
6	101	Gebäude- und Freifläche (Wohnen)	privat	vollständig	2.635,38 m²
6	102	Gebäude- und Freifläche (Wohnen)	privat	vollständig	2.178,91 m²
6	124/1	Freifläche (Grünland)	BVVG Bodenverwertungs- u. -verwaltungs- GmbH	teilweise	638,79 m²
6	127	Verkehrsfläche (Weg)	Gemeinde Buchow-Karpzow	teilweise / westlich	1.423,65 m²
				östlich	1.454,55 m²
6	246	Freifläche (Grünland)	Bundeswasserstraßenverwaltung	teilweise	795,75 m²
6	247/1	Gebäude- und Freifläche (Wohnen)	Gemeinde Buchow-Karpzow	vollständig	1.639,85 m²
6	247/2	Gebäude- und Freifläche (Grünland)	Gemeinde Buchow-Karpzow	vollständig	13.209,00 m²
6	248/1	Gebäude- und Freifläche (Wohnen)	privat	vollständig	1.163,50 m²
6	248/3	Freifläche (Grünland)	privat	vollständig	2.855,83 m²
6	248/4 geteilt in 3	Freifläche (Grünland) Teile, noch ohne neue Flurstücks-	Gemeinde Buchow-Karpzow	vollständig / östlich	2.846,33 m²

		nummern		westlich	194,99	m²
				südlich	583,13	m²
6	251	Verkehrsfläche (Parkstraße)	Gemeinde Buchow-Karpzow	vollständig	6.582,44	m²
		Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		**75.146,06**	**75.187,49**	**m²**
					7,5	**ha**

Quelle: Amt Wustermark, Bau- und Liegenschaftsamt (Stand Februar 2002)

1.2.4 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet ist heterogen, da der Siedlungsteil Karpzow von sowohl für Wohnzwecke als auch von gewerblich genutzten Grundstücken geprägt wird. Darüber hinaus befinden sich insbesondere im westlichen Plangebietsteil größere zusammenhängende Grünflächen. Die Siedlungsteilmitte durchläuft in Nord-Süd-Richtung die Parkstraße, eine schlecht ausgebaute Verkehrsfläche.

Die ehemals durch die LPG bestimmte landwirtschaftliche Nutzung ist völlig aufgegeben worden. In den Landwirtschaftsgebäuden haben sich unterschiedlichste Nutzungen, überwiegend Handwerksbetriebe (u.a. Industriemontagen, Innenausbau und Montage, Schreinerei und Gerüstbau) und Handelsbetriebe (u.a. Kfz-Handel, Im- u. Export) angesiedelt. Inwieweit die Betriebe noch existieren bzw. wirtschaftlich gesund sind, kann derzeit nicht beurteilt werden. Ein Teil der Gebäude steht leer und verfällt oder ist bereits abgerissen worden.

Die über die gesamte Ortslage verteilt liegenden Wohngebäude haben ihren Schwerpunkt beiderseits des südlichen Teils Parkstraße. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen findet zum Teil Kleintierhaltung in den dort gelegenen Ställen und Schuppen statt.

Bebauungsstruktur

Im engeren Untersuchungsbereich werden baulichen Anlagen unterschiedlicher Gestalt festgestellt. Die Bauweise ist meist eine offene; in Einzelfällen sind auch Abweichungen von dieser erkennbar. Die baulichen Anlagen umfassen im wesentlichen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude sowie Hallenbauten, Werkstattgebäude, Stallungen und Scheunen der ehemaligen LPG bzw. des alten Guthofes. In den hinteren Grundstücksbereichen befinden sich häufig Garagen, Schuppen und Ställe für die Kleintierhaltung.

Die Gebäudestruktur der ehemaligen Gutsanlage ist in Teilbereichen noch ablesbar. Die historischen Gebäude sind in den letzten Jahrzehnten einer erheblichen baulichen Veränderungen unterzogen worden. So fand nach dem zweiten Weltkrieg auf den Grundmauern des alten Gutshauses eine Aufstockung statt. Die historische Fassadengliederung wurde dabei aufgegeben. In ihrer historischer Substanz weitgehend erhalten geblieben, sind der Pferdestall westlich des Gutshauses, der ehemalige Kuh- und Schweinestall sowie das Kornhaus.

Auf dem Gebäudegrundriss der ehemaligen Brennerei (Parkstraße 2/3) wurde nach der Bodenreform ein zweigeschossiges Wohngebäude für Landarbeiter errichtet. Auf den alten Standorten der Scheunen im nördlichen und östlichen Bereich entstanden zum Teil neue Hallen und Gebäude.

Der bauliche Zustand der Wohn- und Gewerbegebäude wird unterschiedlich eingeschätzt. Die Gebäude der ehemaligen LPG sind in einem durchweg schlechten Bauzustand. Die bereits privatisierten Gebäude wurden zum großen Teil einer Modernisierung unterzogen.

Denkmale, städtebaulich erhaltenswerte Bauwerke

Im Siedlungsgebiet von Buchow-Karpzow wurden Bodendenkmale, im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes gefunden. Fast die gesamte Ortslage Karpzow ist als ein Bereich für Bodendenkmale gekennzeichnet. Es handelt sich um Funde aus der Ur- und Frühgeschichte, die durch die germanische und slawische Besiedlung Brandenburgs entstanden sind.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum folgende Bodendenkmale mitgeteilt worden:

- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 8: Bestattungsplatz der Jungsteinzeit
- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 10 : mittelalterlicher / frühneuzeitlicher Ortskern Karpzow
- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 13 : Siedlung der Slawenzeit und des Mittelalters
- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 14 : Siedlung der Bronzezeit / Eisenzeit, Gräberfeld der Bronzezeit

Bodendenkmale sind gemäß §§ 2 Abs. 1 und 5, 12 Abs. 1 und 13 Abs. 1 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes grundsätzlich zu schützen und zu erhalten. Da mit Umsetzung des Bebauungsplanes Veränderungen und Teilzerstörungen an den Bodendenkmalen herbeigeführt werden, ist dieses besonders zu beachten. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wird erforderlich.

Städtebaulich erhaltenswert ist die noch in Teilen vorhandene Struktur des ehemaligen Gutshofes mit seinen Gebäuden (Kornhaus, Kuhstall, Pferdestall).

1.2.5 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Kreisstraße HVL 5 (Priorter Straße) sowie durch die Parkstraße, die über ihre nördliche Verlängerung mittels eines Landwirtschaftsweges sowie über die östliche Straßenführung (Flurstück 127) wieder auf die Priorter Straße mündet, erschlossen. Ein direkter ÖPNV-Anschluss besteht für den Siedlungsteil Karpzow zur Zeit nicht. Derzeit binden 2 Regionalverkehrslinien lediglich den Siedlungsteil Buchow an den öffentlichen Personenverkehr an. Die Buslinie 650 verbindet Buchow über die B 237 mit Potsdam - Nauen und die Buslinie 667 mit Nauen - Brieselang. Der nächste Haltepunkt der Regionalbahn ist in Priort in ca. 2,5 km Entfernung. Zur besseren Erreichbarkeit des Bahnhofes und zur allgemeinen Verbesserung des ÖPNV-Angebotes in Karpzow wäre die Einrichtung einer Busverbindung mit einem Haltepunkt in Karpzow wünschenswert.

Trinkwasser / Abwasser

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Havelland. Karpzow ist trink- und abwasserseitig weitgehend erschlossen. Bei weiteren Erschließungen ist die ordnungsgemäße Anbindung an die vorhandenen Anlagen zu prüfen. Das Abwasser wird

in die Verbandskläranlage Roskow geleitet, die über ausreichende Kapazitäten verfügt. Insgesamt ist das Netz ausreichend für künftige Entwicklungen dimensioniert.

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist gewährleistet. Zur Sicherstellung der Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie werden durch den Energieversorger e.dis Energie Nord AG Erschließungsmaßnahmen in Form von Erweiterungen des Mittelspannungsnetzes, die Errichtung einer Trafostation sowie die Erweiterung bzw. der Neubau eines 1 kV-Ortsnetzes angekündigt. Für die Trafostation wird eine Grundstücksfläche von ca. 3 x 4 m benötigt. Der entsprechende Standort sollte möglichst zentral auf einer öffentlichen Fläche liegen. Bei Bau-, Pflanz- und Neuverlegungsmaßnahmen sind die einschlägigen und bekannten Hinweise und Kabelschutzanweisungen des Energieversorgers zu beachten.

Gas

Ein Anschluss an ein Gasleitungsnetz besteht nicht. Im Plangebiet befinden sich jedoch Kabeltrassen des Gasversorgungsunternehmens EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH. Bei Baumaßnahmen sind die Hinweise der EMB GmbH bezüglich Kreuzungen und Parallelverlegungen von Kabeln, Wasserleitungen, Kanalisation und dergleichen mit Gasleitungen und Kabeln der EMB GmbH zu berücksichtigen.

Infrastruktur des Gemeinbedarfs

An der Parkstraße (Flurstück 247/2) befindet sich das Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Buchow-Karpzow. Im ehemaligen Gutshaus (Parkstraße 9a) befinden sich Räume, die einer Gemeinbedarfsnutzung zuzuordnen sind. Sie werden von der Gemeinde für öffentliche Versammlungen und Veranstaltungen genutzt. Läden für den täglichen Bedarf und soziale Einrichtungen sind im Siedlungsteils Karpzow nicht vorhanden. Diese befinden sich in ausreichendem Umfang in Wustermark sowie im Siedlungsteils Buchow (Einzelhandel / Lebensmittel).

1.2.6 Altlasten

Im Plangebiet gibt es laut Altlastenkataster zahlreiche Altlastenverdachtsflächen. Mit Schreiben vom 13.04.2000 sind durch den Landkreis Havelland, Dezernat III / Umweltamt folgende registrierte Verdachtsflächen aufgeführt:

Flurstück	Reg.-Nr.	Ortsübliche Bezeichnung
89/6 u. 89/7	334631708	Alter Gutskuhstall, LPG (T) Buchow-Karpzow
89/6 u. 89/7	334631710	Alter Schweinstall, ehemals LPG (T) Buchow-Karpzow
89/7 u. 89/8	334631709	Schafstall, ehemals LPG (T) Buchow-Karpzow
89/8	334631706	Ehemaliger Rinderstall m. Milchlager, LPG (T) Buchow-Karpzow
89/9	334631707	Speicher, ehemals LPG (T) Buchow-Karpzow
89/13	334631711	Ehemaliger Bullenstall, LPG (T) Buchow-Karpzow

Durch die Gemeinde ist daraufhin ein Gutachten mit der Zielstellung, diese einzelnen Altlastenverdachtsflächen näher zu untersuchen an die GEOdata GmbH in Potsdam vergeben worden.

In der Zusammenfassung dieser orientierenden Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen vom 18.01.2002 werden folgende Aussagen getroffen:

".... Im Rahmen einer historischen Recherche wurde die Nutzungsgeschichte des Planungsgebietes Parkstraße in Buchow-Karpzow rekonstruiert. In einer Kartendarstellung wurden 14 Altlastenverdachtsflächen (ALVF) ausgewiesen. Zur Bestimmung des Gefährdungspotentials der ALVF wurden diese bewertet und entsprechend des Handlungsbedarfes kategorisiert. Für alle ALVF ergab sich ein geringes Gefährdungspotential.

Auf der Grundlage der vorliegenden Informationen wurde ein Untersuchungskonzept für die orientierende Erkundung der Belastungssituation entwickelt. Dieses Konzept wurde an den möglicherweise vorhandenen Schadstoffen, der betroffenen Fläche (Anzahl der Untersuchungsobjekte) und der ersten Einschätzung der Bedeutung eines möglichen Schadens ausgerichtet. Der Schwerpunkt wurde im Rahmen der orientierenden Untersuchung generell auf die Untersuchung des Mediums Boden gelegt, da dieses Schutzgut im Falle von Verlusten an Betriebsstoffen zuerst von Verunreinigungen betroffen ist. Im Rahmen der Umsetzung der orientierenden Untersuchung wurden 16 Sondierungen zur Bodenprobenahme, 4 Bodenluft- und 3 Grundwasserschöpfprobenahme auf 9 Altlastenverdachtsflächen durchgeführt.

Die analytische Untersuchung der Proben ergab in der Regel nur geringe Schadstoffgehalte. Nur bei der ALVF 1 (Milchlager) wurde mit 40.000 mg/kg TS ein hoher Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen im oberflächennahen Boden festgestellt. Bei der ALVF 12 (ehem. Teich) wurden 71 mg/kg TS PAK an der Basis der Auffüllung gemessen. Für diese beiden ALVF ergeben sich im Zuge der Gefährdungsabschätzung konkrete Anhaltspunkte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für das Vorliegen einer Grundwassergefährdung. Wir empfehlen daher, diese Kontaminationsflächen im Bebauungsplan als Altlasten zu kennzeichnen.
Für den Ölschaden der KF 1 sollte im Hinblick auch auf die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Sanierung durchgeführt werden. Im Falle der KF 12 müssen unseren Erachtens keine weiteren Maßnahmen erfolgen.

Im Umfeld der Sammelgruben (ALVF 3, 11) wurde eine Grundwasserbelastung mit Stickstoffverbindungen nachgewiesen. Diese Kontamination betrifft eventuell auch weitere Flächen des Planungsgebietes und bedingt entsprechende Nutzungseinschränkungen.

Die Untersuchungen haben ausreichende und repräsentative Ergebnisse für das Planungsgebiet erbracht. Die Gemeinde ist damit der Untersuchungspflicht nachgekommen. Kontaminationsflächen können gemäß BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden. ..."

Die orientierende Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen vom 18.01.2002 gibt für das weitere Vorgehen folgenden Vorschläge:

"Kontaminationsfläche Milchlager

Da durch die Kontamination nur der oberflächennahe Boden betroffen ist, lässt sich eine Bodensanierung durch Aushub des Bodens relativ einfach realisieren. Die Arbeiten können im Zusammenhang mit den zur Umsetzung der Planung erforderlichen Erdarbeiten kombiniert werden. In jedem Fall ist eine fachgutachterliche Begleitung der Arbeiten erforderlich. Zur genaueren Erfassung des kontaminierten Bodenvolumens kann im Vorfeld eine ergänzende Untersuchung des Intervall 0 - 20 cm vorgenommen werden. Bei

einer Entnahme von angenommen 10 Bodenproben inklusive Analytik auf MKW und Auswertung wären hierfür Kosten von ca. 800 - 1.000 € zu kalkulieren. Eine Grundwasseruntersuchung halten wir nicht für verhältnismäßig.
Wir weisen darauf hin, dass auch die Bausubstanz des Milchhauses teilweise stark kontaminiert ist (visueller Befund). Dies ist beim Rückbau durch Separierung und getrennte Entsorgung des belasteten Materials zu berücksichtigen.

Kontaminationsfläche Schlossteich

Durch eine Detailuntersuchung könnte überprüft werden, ob sich aus der festgestellten Schadstoffanreicherung eine Gefahr ergibt. Dazu wäre eine Grundwasseruntersuchung mit dem Bau einer Messstelle bei RKS 2 und Analytik des Grundwassers auf MKW und PAK am geeignetsten. Dabei könnte auch die Kontaminationssituation des Grundwassers in bezug auf Stickstoffverbindungen überprüft werden.
Aufgrund der Befunde von RKS 15 und RKS 3, bei denen ein vergleichbarer Horizont nicht erbohrt wurde, ist jedoch von einer nur lokalen Verunreinigung auszugehen, die nur geringfügige Schadstofffrachten im Grundwasser bedingen kann. Unseres Erachtens sind weitere Untersuchungen daher nicht verhältnismäßig.

Abfallrecht

Generell waren die Untersuchungen nicht ausgelegt auf eine Prüfung in bezug auf die Verwertungsmöglichkeiten von Bodenaushub im Bereich der Bewertung der Altlastenverdachtsflächen. Die Ausräumung des Altlastenverdachtes gemäß Gefährdungsabschätzung bedeutet nicht, dass ein uneingeschränkter Wiedereinbau von ausgehobenen Materialien möglich ist.
Bei den Flächen 1, 6, 7, 9, 12 und 13 zeigen die festgestellten Schadstoffkonzentrationen, dass ein Wiedereinbau von Bodenaushub (eventuell) nicht möglich ist (Einbauklassen (Z1.2 bis > Z2).
Bei Erdarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen ist dies zu berücksichtigen. Anfallender Bodenaushub ist auf mögliche besondere Anforderungen an die Entsorgung bzw. den Wiedereinbau zu prüfen.

Eine fachgutachterliche Begleitung sollte auch für den Rückbau der Sammelgruben, der Waage und der Fahrzeugrampe erfolgen. Die Abfallablagerungen im Bereich der ALVF 1 und 8 sollten beräumt werden."

Im Ergebnis dieser Untersuchung werden die zwei genannten Kontaminationsflächen ("Milchlager" und "Schlossteich") in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Kampfmittel

Dem Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg ist eine Kampfmittelbelastung für die Fläche des Plangebietes nicht bekannt (Schreiben vom 31.01.2000). Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muss gesichert werden, das zuständige Ordnungsamt ist umgehend zu informieren.

1.2.7 Immissionen

Im Plangebiet befinden sich mehrere nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen. Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierenden gewerblichen Anlagen und schutzwürdiger Bebauung ist in anderen Genehmigungsverfahren generell die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 heranzuziehen. Für Freizeitanlagen gelten die Immissionsrichtwerte des Teils B der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom August 1996 zur Ermittlung, Beurteilung und Vermeidung von Geräuschimmissionen.

Der Siedlungsteil Karpzow befindet sich am Havelkanal. Im Plangebiet werden Geräusche von der Schifffahrt gelegentlich wahrnehmbar sein, die aber zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte für Dorf- und Mischgebiete führen (DIN 18005 Teil 1 -Schallschutz im Städtebau- Mai 1987).

1.2.8 Situationsanalyse Naturhaushalt

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der eiszeitlich entstandenen Hochfläche der Nauener Platte. Durchzogen wird diese Hochfläche von einer rinnenförmigen Niederung, der Wublitzrinne, die ein Abfließen des Schmelzwassers in Richtung Warschau-Berliner Urstromtal im Norden ermöglichte. Innerhalb dieser Rinne verläuft heute der Havelkanal.

Geologie / Böden

Der Siedlungsteil Karpzow liegt im Bereich einer Grundmoränenhochfläche, der sogenannten Nauener Platte. Dieses Gebiet entstand durch Ablagerungen der pleistozänen Weichselkaltzeit und wurde durch das Ende der letzten Eiszeit morphologisch geprägt. Die flachwellige Landschaft wird durch Geschiebemergel und dessen Verwitterungsprodukte gebildet.

Aus den durch Tieflehm und Sand geprägten Hochflächenböden haben sich im Bereich des Planungsgebietes überwiegend lehmunterlagerte Sandbraunerden sowie Tieflehm-Fahlerden entwickelt. Die alluvial (angeschwemmt, durch Ablagerungen entstanden) bestimmten Niederungsbereiche der Wublitzrinne werden dagegen durch Torfböden geprägt, die z.T. ebenfalls mit Sand durchmischt sind.

Innerhalb des Planungsgebietes sind vor allem Flächen des ehemaligen Gutshofes durch erhebliche Beeinträchtigungen in dem natürlichen Bodenaufbau geprägt. Zu nennen ist vor allem eine großflächige Überformung des nördlichen und vor allem des nordöstlichen ehemaligen Gutshofes. Hier wurde mit Hilfe von flächenhaften Abgrabungen das Niveau der Gebäudestandorte angeglichen. Dies führte zu einem Geländesprung von z.T. > 5 m im Nordosten des ehemaligen Gutes. Dieser Bereich stellt sich heute als starke Böschung im Gelände dar und weist so auf den ehemaligen Geländeverlauf hin. Eine weitere Böschung zum anstehenden Gelände verläuft entlang der nördlichen Siedlungskante: Die Grundstücke und Gärten liegen hier ca. 1-2 m tiefer als die nördlich angrenzenden Acker- bzw. Brachflächen.

Aufschüttungen führten dagegen in Teilen der Niederung zu einer Verengung und Überformung der eigentlichen Niederung. Steile Böschungen im Norden deuten auf diese Aufschüttungen hin.

Oberflächengewässer

Der Siedlungsteil Karpzow wird durch den westlich in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Havelkanal und südlich durch den Großen Graben bzw. ein Staubecken eingefasst. Gewässer innerhalb des Plangebietes bestehen bis auf ein Wasserloch im nördlichen Bereich (Flurstück 124/1) nicht.

Grundwasser

Das Grundwasser weist im Plangebiet im Bereich der Hochflächen einen Grundwasserflurabstand von > 10 m auf. Innerhalb der Niederungszone entlang des Havelkanals reduziert sich der Flurabstand jedoch auf 0-5 m. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird im Siedlungsteil Karpzow überwiegend als mittel eingestuft, in den südlichen sowie nordöstlichen Bereichen wird sie als gering bezeichnet.

Klima

Das Dorfgebiet von Karpzow weist laut Landschaftsplan nur geringfügige klimatische Belastungen im Verhältnis zum unbelasteten Außenraum auf. Von großer Bedeutung für die Frisch- bzw. Kaltluftentstehung sind die Feuchtgebiete der Wublitzniederung, die eine Belüftungsbahn darstellen und dem klimatischen Ausgleich dienen.

Lokalklimatisch sind vor allem die großflächig versiegelten bzw. durch verdichteten, vegetationslosen Boden geprägten Bereiche in der Ortsmitte von Karpzow als Mangel zu beschreiben. Vor allem die unversiegelten Bereiche tragen zu einer erhöhten Staubentwicklung und somit zur Belastung der angrenzenden Wohnnutzung in Karpzow bei.

Dagegen sind die innerörtlichen Freiflächen, die sich bandartig um den ehemaligen Gutshof ziehen, als klimatische Ausgleichsflächen zu bezeichnen. Dies gilt sowohl für die Gehölzbestände des Kirchhofes und die nordöstlich angrenzenden Gehölzgruppen, als auch für die Brachflächen im nördlichen Bereich. Durch diese, sowie auch die östliche Grünzäsur, die den Ortsteil Karpzow durchziehen, wird eine gute Vernetzung sowie ein klimatischer Austausch mit den umgebenden Landschafsräumen hergestellt.

1.2.9 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild in Karpzow wird einerseits durch die Nachbarschaft zum Havelkanal und die Lage im Randbereich der Niederung geprägt. Als besonders typische Elemente dieses Landschaftsraumes sind sowohl die Feuchtwiesen und die Weiden im Westen und Süden des Planungsgebietes zu nennen, als auch die prägenden Baum- und Gehölzbestände die den Havelkanal begleiten.

Als Besonderheit ist der alte Bestand von Kastanien zu nennen, der auf den ehemaligen Gutspark zurückgeht und auch innerhalb des Niederungsbereiches gelegen ist.

Derzeit sind beide genannten Landschaftselemente (Niederung, Park) vom Dorfgebiet aus nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar. Die Zugänglichkeit der Niederungszone ist derzeit über öffentlich nutzbare Wegeverbindungen nicht möglich.

Prägend stellt sich innerhalb des Plangebietes vor allem der geschlossene Gehölzbestand nordöstlich des Kirchhofes dar.

Die ehemals bedeutende Gutsanlage im Ortskern von Karpzow ist heute kaum noch zu erkennen. Das ehemalige Gutshaus wurde stark verändert, die Lage des Gutsparkes ist nur noch anhand des prägenden Baumbestandes auszumachen. Hinweise auf die ehemalige Gutsanlage gibt jedoch auch heute noch die prägende Gebäudeanordnung im ehemaligen Gutsbereich. Gebäude- und Raumkanten sind überwiegend noch vorhanden.

Die landschaftsräumliche Lage im Randbereich der Wublitzniederung wird anhand des nach Westen abfallenden Geländes deutlich wobei das ehemals sanfte Gefälle in mehreren Bereichen durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen überformt ist. Besonders zu erwähnen ist hier die steile Böschungskante im nordöstlichen Bereich des ehemaligen Gutes.

1.2.10 Biotop- und Artenschutz

Besonders wertvolle Biotope im Planungsgebiet stellen wiederum die Niederungsflächen dar. Hier ist ein eng vernetztes System aus feuchten Wiesen und Brachflächen entstanden, dass zum großen Teil durch wertvolle alte Baumbestände durchzogen wird. Die Zugänglichkeit dieser Flächen ist sehr stark eingeschränkt, so dass sich hier im Laufe der Jahre sehr wertvolle ungestörte Lebensraumstrukturen ausbilden konnten.

Als wertvoll sind außerdem die Gehölzbestände innerhalb des Ortes zu nennen. Zusammen mit den umgebenden Gehölz- und Brachebiotopen bilden diese Flächen ein Band innerhalb des Dorfgebietes aus, was von Südwesten nach Nordosten eine innerörtliche Vernetzungsbahn darstellt. Diese Strukturen werden durch die meist noch als Nutzgärten bewirtschafteten Gärten ergänzt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich allerdings entlang des Havelkanals Biotope der Pappel-Weiden-Weichholzauenwälder sowie Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte, die als geschützte Biotope bei der zuständigen Naturschutzbehörde kartiert sind. Die Planinhalte des Bebauungsplanes haben keine direkten Auswirkungen auf diese Biotope.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans könnte die im Rahmenplan Karpzow enthaltene grundsätzliche Zielsetzung der Anlage eines Uferweges entlang des Havelkanals jedoch zu Beeinträchtigungen dieser Biotope führen. Für derartige Eingriffe in geschützte Biotope ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 BbgNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Fauna

Faunistische Untersuchungen oder Erkenntnisse über Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten liegen nicht vor. Durch die Abteilung Naturschutz des Landesumweltamtes Brandenburg wird darauf hingewiesen, dass Kleinstlebensräume wie Giebel, Dächer, Mauern etc. in ihrer Bedeutung für Gebäudebrüter sowie Fledermäuse erhalten bzw. entwickelt werden sollen. Vor Abbruchmaßnahmen sollten die Baukörper rechtzeitig auf gebäudebewohnende, geschützte oder vom Aussterben bedrohte Tierarten, wie Fledermäuse, Mauersegler, Schleiereulen, gebäudebrütende Kleinvogelarten, die bevorzugt in Scheunen, Altbauten und Plattenbauten brüten, kontrolliert werden.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum (LEPeV)

Der LEPeV in der Fassung von 02.03.1998 sieht für die Siedlungsentwicklung im engeren Verflechtungsraum eine grundsätzliche Innenentwicklung vor. Nur in den ausgewiesenen potentiellen Siedlungsbereichen ist eine Siedlungserweiterung erwünscht. Der Siedlungsteil Karpzow liegt außerhalb des potentiellen Siedlungsbereiches Wustermark-Elstal.

Außerhalb der bebauten Ortslage Karpzow ist der nordwestlich angrenzende Bereich als „Freiraum mit besonderem Schutzbereich" eingestuft. Hier sollen keine bauleitplanerischen Eingriffe erfolgen. Der östlich und südlich angrenzende Bereich ist als „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz" eingestuft. Dieser Bereich soll grundsätzlich erhalten werden. Zudem liegt Karpzow am äußersten westlichen Rand des Entwicklungsbereiches „Regional-Park Döberitzer Heide/Gatow".

Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung

Mit dem Rahmenplan Karpzow ist bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nach dien Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung angefragt worden.

In Beantwortung der landesplanerischen Anfrage teilt die Landesplanungsbehörde mit, dass landesplanerische Ziele der beabsichtigen Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" nicht entgegenstehen. Es wird dabei davon ausgegangen, dass das Ortsbild im wesentlichen gewahrt bleibt und neue bauliche Anlagen der Ortsstruktur angepasst werden.

Regionalplan Havelland-Fläming

Der Regionalplan Havelland-Fläming in seiner genehmigten Fassung vom 23.02.1998 stellt für die vorhandene, bebaute Ortslage Karpzow ein im Bestand befindliches allgemeines Siedlungsgebiet dar.

Für den Bereich Buchow-Karpzow entlang des Kanals weist der Regionalplan den Grünzug Havelkanal-Süd aus. Dieser Bereich sollte von neuer Bebauung möglichst freigehalten werden. Der Regionalplan schlägt für die Siedlungsbereiche innerhalb des Grünzuges eine Eingrünung der Siedlungen zur umgebenden Landschaft hin vor sowie die Gliederung alter und neuer Siedlungsteile längs des Havelkanals.

Südlich der Ortslage Karpzow (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) schließt sich entlang des Havelkanals das ausgewiesene Naturschutzgebiet „Falkenrehder Wublitz" (gemäß § 28 BbgNatSchG) an. Dieses Gebiet ist zugleich Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet erster Priorität gemäß dem Fachkonzept Natura 2000. Außerhalb des Schutzgebietes ist der südliche Bereich der Ortslage als Vorranggebiet für Lebensräume von seltenen und vom Aussterben bedrohten Arten mit regionaler Bedeutung bestimmt.

Nördlich zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an. In diesem Bereich sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so zu gestalten, das Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden.

Bei den Orientierungswerten für die Bauleitplanung wird von einer Zielzahl von 24 neuen Wohneinheiten für den gesamten Ort im Zeitraum 1990-2010 ausgegangen. Dieser Wert ist bereits durch den genehmigten Bebauungsplan (Igelpfuhl mit ca. 61 WE) bei weitem erfüllt. Ca. weitere 90 WE wurden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung auf den Flächen der ehemaligen Schweinemastanlage an der Priorter Straße befürwortet (Schreiben vom 14.04.1997).

Kreisentwicklungskonzeption

Die Kreisentwicklungskonzeption ist eine informelle Planung, die einen Planungsrahmen für die Entwicklung des Landkreises aufzeigen soll. Sie sieht eine Siedlungsentwicklung entlang der großen Verkehrs- und Siedlungsachsen vor. Außerhalb der Achsen ist eine an die ländliche Struktur dieser Gebiete angepasste Wohn- und Gewerbeentwicklung zu fördern. Die Planungen der Gemeinden sind möglichst gemäß der landwirtschaftlichen Produktion und Kleingewerbe standortgebunden und ortstypisch zu entwickeln. Ziele sind unter anderen eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung, die Gestaltung der Ortskerne einschließlich ihrer Infrastruktur sowie die Dorferneuerung.

Eine agrarstrukturelle Vorplanung (AVP) ist vom Amt für Agrarordnung erstellt worden. Hierbei wurden die Situation der Landwirtschaft, wirtschaftsstrukturelle Gegebenheiten und soziokulturelle sowie natürliche Umwelt untersucht. Die AVP soll verstärkt von den Gemeinden als planerische Grundlage für die Bauleitplanung genutzt werden. Die Ergebnisse sind in den Kreisentwicklungsplan eingeflossen. Der nördliche Bereich ist dadurch als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Kreisentwicklungskonzept sieht eine verstärkte Entwicklung der Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktionen vor. Besonders in Verbindung mit den vorhandenen Seen, Flüssen und Kanälen soll der Tourismus unter dem Titel „Das Havelland - Wasser und mehr" ausgebaut werden. Der Bereich Wustermark bzw. Buchow-Karpzow werden dabei jedoch nicht näher genannt. Im Zuge des Havelkanals ist eine Biotopvernetzung (Havelländisches Luch) angestrebt.

Für das ehemalige Amt Wustermark wird von einem Einwohnerzuwachs von 67 % im Zeitraum 1990-2010 ausgegangen. Aussagen über die Bevölkerungsentwicklung in der ehemaligen Gemeinde Buchow-Karpzow werden dabei nicht gemacht. Ein Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur ist nicht vorgesehen.

Gemeinsamer Teilflächennutzungsplan 1

Das Leitmodell des gemeinsamen Teilflächennutzungsplans für die Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort, Wernitz und Wustermark des Amtes Wustermark stellt u.a. den Ausbau der Wassersportmöglichkeiten und die Förderung landschaftsbezogener Erholung mit Infrastruktureinrichtungen dar. Für Buchow-Karpzow sieht dieses Leitmodell ein vom Landschaftsraum geprägten Bereich vor. Als Entwicklungsziele sind dabei vorgesehen:

- Erschließung des Uferbereiches von Havelkanal und Staubecken durch Wanderwege
- Renaturierung des Staubeckens (naturnahe Gestaltung kanalisierter Fließgewässer)
- Ausbau der Erholungsnutzung durch Förderung von Urlaub auf dem Bauernhof, Erhalt der Ponyhöfe und Integration von Betrieben mit extensiver Tierhaltung.

Der gemeinsame Teilflächennutzungsplan, in der genehmigten Fassung vom 03.12.1998, veröffentlicht im Amtsblatt für das Amt Wustermark Nr. 2 vom 03.06.1999, ist das Plangebiet in seinen größten Teilen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan greift damit die historische gewerbliche Struktur auf. Für den westlichen Bereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Sukzessionsfläche und sonstige Biotoppflege) dargestellt. Für einen verschwindend geringen Teil im Nordosten ist eine Fläche für Landwirtschaft (Acker) dargestellt.

Weiterhin sind zeichnerische Aussagen zur Lage von Bodendenkmalen und einer Altlastenfläche gemacht worden.

Innerhalb der gemischten Baufläche wird die Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Parkstraße" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Städtebauprojekt unterschreitet die Schwellenwerte der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Das Städtebauprojekt umfasst vorrangig bestandssichernde Bebauungen. Die zulässige Grundfläche der Erweiterungen im Innen- und Außenbereich beträgt ca. 15.500 m². Der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit bzw. für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt nach Nr. 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes) bei 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht erstellt.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parkstraße" liegt in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch grenzt der Geltungsbereich nicht direkt an eines der beiden Schutzgebiete.

Ausbau Havelkanal / Planfeststellung

Im Rahmen des Projektes Nr. 17 der Deutschen Einheit ist der Ausbau des Havelkanals für Schiffe von 2.000 - 3.500 t geplant. Dies erfordert eine durchgängige Verbreiterung und Vertiefung des Kanalquerschnittes. Deshalb ist die Straßenbrücke im Verlauf der Kreisstraße 5 zwischen Buchow und Karpzow neu errichtet worden. Für die Baustelleneinrichtung waren Grundstücksflächen des Plangebietes in Anspruch zu nehmen. Dieses ist im Planfeststellungsbeschluss mit dem Aktenzeichen P/A4-143.3-Pro/16 vom 10.07.1998 festgesetzt. Die Inhalte dieses Beschlusses sind vom Träger der Bauleitplanung widerspruchsfrei zu übernehmen.

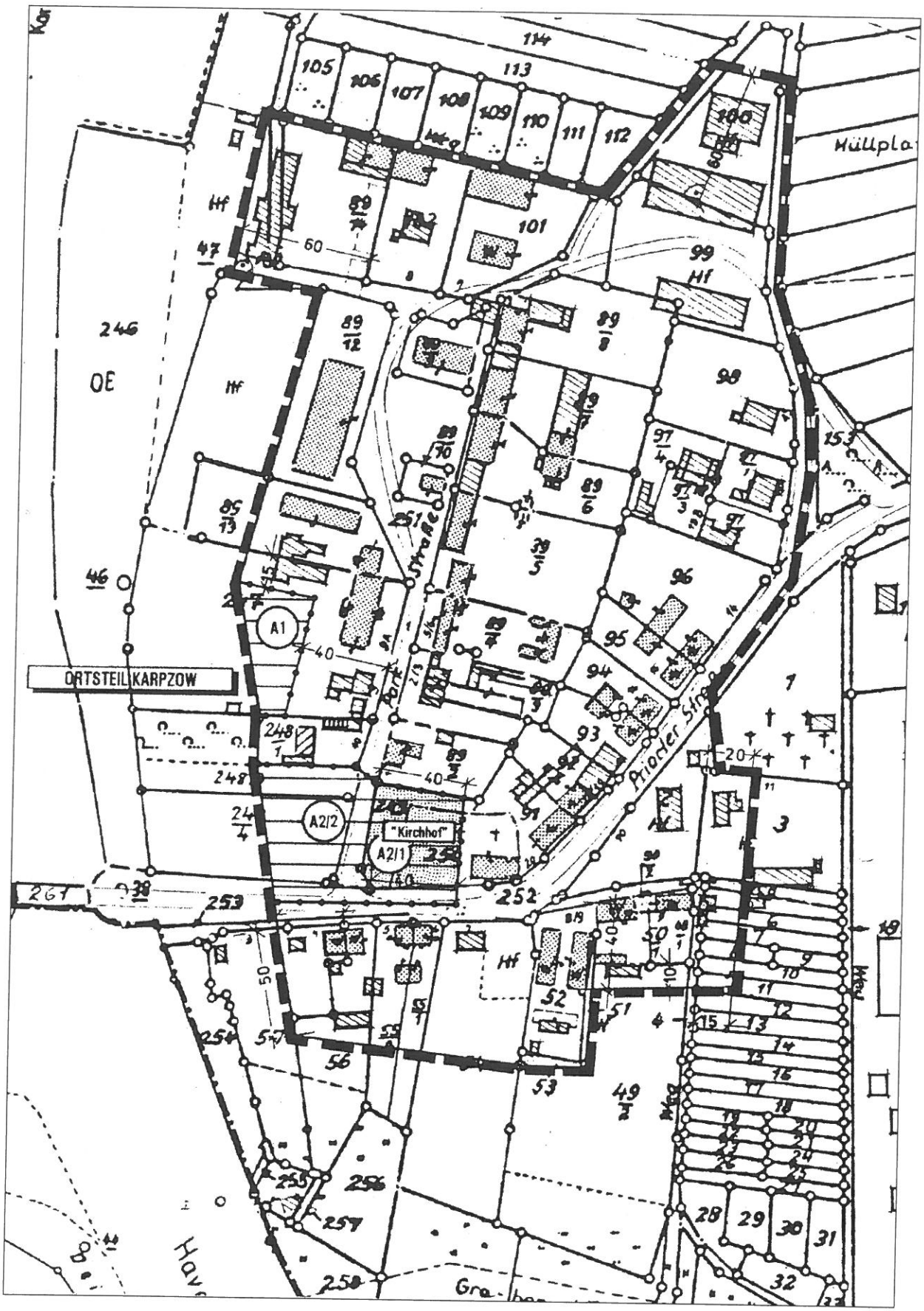
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedeutet dies, die nachrichtliche Übernahme einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anpflanzung von Gehölzen und Baumreihen), die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen und im Planfeststellungsverfahren festgesetzt worden ist. Diese Fläche ist dauerhaft als Maßnahmenfläche zu sichern. In einer zweiten Maßnahme wurde im Planfeststellungsverfahren zur Rekultivierung der Baustelleneinrichtung die Ansaat von Landschaftsrasen vorgesehen; eine dauerhafte Bindung ist für diese Fläche jedoch nicht vorgesehen.

Bestehende Planungen / rechtskräftige Satzungen

Für den Ortsteil Buchow-Karpzow besteht eine Klarstellungssatzung mit Abrundungen. Diese wurde am 10.06.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und am 16.06.1997 von der Genehmigungsbehörde genehmigt. Der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes befinden sich innerhalb des klargestellten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Karpzow.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Flächen (A 1 und A 2/2), die über die Klarstellungssatzung mit Abrundungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in den Innenbereich mit einbezogen worden sind. Diese Flächen werden überplant, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen und

baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und in § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs bezeichnenden Art enthalten, außer Kraft treten müssen.



unmaßstäblicher Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung mit Abrundungen

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Die Gemeindevertretung hat am 10.02.1998 für das Gemeindegebiet "Bredowsches Gut im Ortsteil Karpzow" zwischen Havelkanal und Priorter Straße, die Erarbeitung eines Rahmenplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 3 "Parkstraße") beschlossen. Beide Planungen bilden ein zweistufiges Verfahren.

2.2 Planungsziele / Leitbild

2.2.1 Intention des Plans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parkstraße" soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Grundlage des Rahmenplans Karpzow gesichert werden.

Für den Bebauungsplan sind folgende Planungsziele festgelegt worden:

- Herstellung einer städtebaulichen Ordnung
- Entwicklung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Umnutzung einzelner Gebäude
- Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen
- Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Sicherung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

2.2.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Aus landschaftsplanerischer Sicht steht grundsätzlich der Erhalt und die Entwicklung der landschaftlichen Qualitäten im Plangebiet im Vordergrund. Dabei gilt es vorrangig die vorhandenen Grünflächen und wertvollen Gehölzbestände zu erhalten und die Erlebbarkeit zu verbessern. Dies gilt vor allem für den ehemaligen Gutspark, der noch heute durch wertvollen alten Baumbestand (Kastanien) bestimmt wird.

Ziel ist die Entwicklung eines Ringes aus öffentlichen und privaten Grünflächen, der sich um den Ortskern Karpzows herumzieht. Teile dieser Flächen werden als schmale Grünflächen gestaltet und dienen vor allem der Erhaltung bzw. der Schaffung von Wegeverbindungen (z.B. öffentliche Grünfläche "Ortsrandbegleitender Weg"). Andere Flächen werden als private Grünflächen ausgewiesen und dienen insbesondere einer Biotopvernetzung sowie der Hervorhebung landschaftlicher Besonderheiten im Landschafts- bzw. Ortsbild (z.B. Private Grünfläche "Sukzession", welche die Hangkante im Osten des Siedlungsteils Karpzow betont). Im Zentrum des Ortes entsteht durch die Neuordnung der Verkehrsflächen eine zentrale Grünfläche. Die gewünschte Ausbildung einer Ortsmitte und die Betonung der sie umschließenden städtebaulichen Struktur des ehemaligen Gutes wir damit gefördert.

Im Randbereich der Verkehrsflächen werden an exponierten Punkten Baumpflanzungen vorgesehen, so dass eine Gliederung des öffentlichen Raumes erfolgt. Baumpflanzungen sind außerdem zur Abpflanzung des Gewerbegebietes und zur Schaffung eines harmonischen Ortsrandes im Norden vorgesehen.

2.3 Wesentlicher Inhalt

Das Plangebiet wird in einzelne Baugebiete (allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und ein Gewerbegebiet), in Verkehrs- und in Grünflächen sowie in eine Fläche für Versorgungsanlagen gegliedert.

Innerhalb der Grünflächen liegen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen für die einzelnen Baugebiete sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als zwingend einzuhaltende Geschosszahl wird das Maß der baulichen Nutzung näher beschrieben.

Es werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

Es erfolgen Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Einzelbäumen sowie flächenhaften Pflanzungen.

Zugunsten der Allgemeinheit und der zuständigen Unternehmensträger werden Geh- und Leitungsrechte festgesetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen. Darin eingeschlossen sind Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Es erfolgen nachrichtliche Übernahmen bezüglich des Schutzes von Bodendenkmalen, eines Planfeststellungsbeschlusses und einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung.

Die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan werden erfüllt.

Tabelle 2: Künftige Flächennutzung

Wohnbauflächen		10.553,03 m²	14,03 %
davon			
WA 1 und WA 2	4.987,47 m²		
davon			
Gehrecht in WA 1 und WA 2	*135,72 m²*		
WA 3	3.738,79 m²		
WA 4	1.826,77 m²		
Mischgebietsflächen		23.126,62 m²	30,75 %
davon			
MI 1	8.889,19 m²		
MI 2	795,59 m²		
MI 3 und MI 4	5.152,74 m²		
MI 5 und MI 6	8.289,10 m²		
Gewerbegebietsflächen		5.982,93 m²	7,96 %
GE	5.982,93 m²		
davon			
Flächen zum Anpflanzen von P 2	*582,04 m²*		
Verkehrsflächen		6.899,58 m²	9,18 %

davon			
Straßenverkehrsflächen	4.640,48 m²		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Verkehrsberuhigter Bereich, Flurstück 127 östlich	1.454,58 m²		
Verkehrsberuhigter Bereich, mittig	605,37 m²		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung			
Bereich für Fußgänger und Radfahrer	199,15 m²		
Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)		36,00 m²	0,05 %
Öffentliche Grünflächen		8.395,64 m²	11,17 %
Zweckbestimmung ortsrandbegleitender Weg	1.271,25 m²		
Zweckbestimmung Parkanlage			
nördlich	994,56 m²		
südlich	237,14 m²		
Zweckbestimmung Gutspark	5.892,69 m²		
Private Grünflächen		19.068,78 m²	25,36 %
Zweckbestimmung Hausgarten auf Flurstück 98	1.097,97 m²		
Zweckbestimmung Hausgarten südlich	3.350,81 m²		
Zweckbestimmung Parkanlage			
auf Flurstück 89/12	170,48 m²		
auf Flurstück 89/9	229,10 m²		
mittig (Flurstück 89/5)	1.387,70 m²		
Zweckbestimmung Wiese			
M1	721,81 m²		
M2	5.312,37 m²		
M3	1.816,12 m²		
M4	778,13 m²		
Zweckbestimmung Sukzession	2.578,82 m²		
Zweckbestimmung Schutzgrün	1.626,02 m²		
davon Gehrecht ABCDA	*238,71 m²*		
Flächen für die Landwirtschaft		1.124,90 m²	1,50 %
Landwirtschaftsweg (öffentlich)	1.124,90 m²		
davon			
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern *P 1*	*395,54 m²*		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
M 1	721,81 m²		
M 2	5.312,38 m²		
M 3	1.816,12 m²		
M 4	778,13 m²		
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		**75.187,48 m²**	**100 %**

2.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen

2.3.1.1 Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und von Mischgebieten entspricht den Intentionen des Plans. Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Einzelne Ausnahmen können im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen zugelassen werden (Betriebe des Beherbungsgewerbes - siehe textliche Festsetzung 1).

Die bisher eher gewerblich genutzten Flächen, insbesondere die Bereiche des ehemaligen Gutshofes werden als Mischgebiete festgesetzt. Hiermit wird der derzeitigen Situation als auch der städtebaulichen Zielstellung Rechnung getragen. Jedoch werden störende, allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist die zwangsläufige Weiterentwicklung des dörflich strukturierten Siedlungsteils Karpzow mit seinem Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe in einer ländlichen Umgebung.

Im nordöstlichen Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses reflektiert die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die in Verbindung mit dem Ausschluss zulässiger und ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (siehe textliche Festsetzungen) vor ihrer Verdrängung geschützt werden sollen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sollen, soweit sie gegenüber den angrenzenden Baugebieten immissionsschutzseitig verträglich sind, in ihrem Bestand gesichert werden. Eine Mischung mit der Wohnnutzung ist an diesem Standort unangebracht. Im Rahmenplan Karpzow wird auf ein Fortführung der gewerblichen Nutuzung orientiert.

Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept des Rahmenplanes, Grundlage für den Bebauungsplan, gibt eine entsprechende Bebauungs- und Grundstücksstruktur vor. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sind ausgeschlossen. Somit ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf ein bis zwei Vollgeschosse beschränkt. Zur Bewahrung und Fortführung der städtebaulichen Eigenart des Ortes werden im Bereich des ehemaligen Gutshofes und für die historisch überlieferten Bauten an der Parkstraße zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Grundflächenzahl bestimmt. Diese Grundflächenzahl orientiert sich ebenfalls an der im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baulinien und -grenzen wird eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Die Größe und die Lage der Baufenster sind so gewählt, dass die Umsetzung der Struktur des städtebaulichen Konzeptes des Rahmenplanes möglich wird.

In den, vom ehemaligen Gutshofensemble geprägten Bereichen wird die vorhandene städtebauliche Struktur nachvollzogen. Andererseits, so in den nördlichen und westlichen Baugebieten, werden großzügige Baufenster festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, für die im Bebauungsplan nichts anderes (durch textliche Festsetzung) festgesetzt ist, können Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 des Baugesetzbuches zugelassen werden.

Verkehrsflächen

Die Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen (Parkstraße) in Verbindung mit Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Bereiche) sowie einem Landwirtschaftsweg ermöglichen eine ringförmige Erschließung des Ortsteils.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigte Bereiche und Fußgängerbereiche) dienen zur Erschließung angrenzender Grundstücke bzw. Gebäude oder auch nur zur innerörtlichen Aufnahme von Wegebeziehungen.

Die südliche Fortführung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der Ortsmitte erfolgt durch die Aufweitung des öffentlichen Raumes bis hin zum ehemaligen Gutshaus (Parkstraße 9a – Flurstück 247/1). Damit wird ein zusammenhängender öffentlicher Bereich geschaffen, der die Funktionen einer Dorfmitte übernimmt. Diese Dorfmitte beinhaltet Flächen zum Verweilen, zur Durchführung von Veranstaltungen und ist zugleich auch für die verschiedensten Verkehrsteilnehmer in zum Teil gleichberechtigtem Nebeneinander gedacht (Straßenverkehrsfläche – verkehrsberuhigter Bereich – in der Straßenverkehrsfläche angeordnete Stellplätze).

Die Bestimmung der Breite der Verkehrsflächen erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen technischen Vorschriften.

öffentliche und private Grünflächen

Die naturnahen Flächen am Ortsrand sowie an der Hangkante sind als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Dieses begründet sich wie folgt:

Tabelle 3: Öffentliche und private Grünflächen

Grünfläche / Zweckbestimmung	auf Flurstück	Begründung der Festsetzung
öffentliche Grünfläche "Ortsrandbegleitender Weg"	124/1, 127, 246, 247/2, 251	Die Erlebbarkeit des Ortsrandes wird durch einen Weg qualifiziert. Dieses ist im Sinne einer Erholungsfunktion sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher des Ortes bestimmt. Damit wird schrittweise ermöglicht, den Siedlungsteil Karpzow umlaufen zu können (auch für Radfahrer geeignet).
private Grünfläche "Parkanlage"	89/9, 89/12	In Verbindung mit der Fortsetzung durch Grünflächen und Wegeverbindungen nach Osten und Norden soll an der nördlich der Dorfmitte gelegenen Verkehrsflä-

Grünfläche / Zweckbestimmung	**auf Flurstück**	**Begründung der Festsetzung**
		che "Parkstraße Nord" eine Grünvernetzung hergestellt werden. Es wird so eine Gliederung und Abgrenzung des ehemaligen Gutsbereiches von den nördlich angrenzenden Bauflächen erreicht.
öffentliche Grünfläche "Parkanlage"	89/10, 251	An der Parkstraße, im Bereich des ehemaligen Gutshofes soll ein Dorfplatz mit einer angerförmigen Grünfläche entstehen. Diese "grüne Mitte" trägt einen landschaftsgestalterischen Charakter.
öffentliche Grünfläche "Parkanlage"	89/13, 247/1, 251	Zwischen den Verkehrsflächen in der Parkstraße vor dem ehemaligen Gutshaus wird die vorhandene Grünfläche mit Baumpflanzungen gesichert und weiterentwickelt.
öffentliche Grünfläche "Gutspark"	247/2	Die Flächen hinter dem ehemaligen Gutshaus, dem Gebäude mit Einrichtungen der Gemeinde (Gemeinbedarfseinrichtungen), werden schrittweise zur Erholung der Bewohner und Besucher entwickelt. Die historischen Elemente des Gutsparks gilt es soweit wie möglich wieder herrichten zu lassen.
private Grünfläche "Hausgarten"	98 247/2, 248/1, 248/3, 248/4, 251	Die bestehenden Haus- und Nutzgärten im Hinterland der westlichen Straßenrandbebauung der südlichen Parkstraße werden gesichert. Sie übernehmen eine Grünvernetzung zwischen Havelkanalniederung und den Grünflächen des Grundstückes mit der Kirche in Karpzow. Oberhalb der Hangkante befindet sich auf dem rückwärtigen Teil des Wohngrundstückes eine Grünfläche, die ebenfalls als Hausgarten entwickelt werden soll. Sie stellt somit eine ortstypische Grünfläche dar, die im Zusammenhang mit der Grünfläche "Sukzession" das Band wertvoller Biotoptypen aufweitet und ergänzt. Eine Anbindung an die Umgebung (Waldflächen im Osten) erfolgt über die nördlich angrenzende Grünfläche "Schutzgrün".
private Grünfläche "Sukzession"	89/8, 89/7, 89/6, 89/5, 89/4, 89/3	Die steile Hangkante, die den östlichen Randbereich der ehemaligen Gutsanlage markiert, wird erhalten und soll auch künftig als Grünfläche entwickelt werden. Sie bildet so eine Zäsur zwischen ehemaligem Gut und den angrenzenden Siedlungsbereichen und stellt gleichzeitig eine wertvolle innerörtliche Biotopverbindung dar. Die westorientierten Hangbereiche sollen der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und bilden so ein Potential zur Entwicklung wertvoller Biotopstrukturen.
private Grünfläche "Parkanlage"	89/5	Die vorhandenen, wertvollen Gehölzbestände in diesem Bereich sind zu erhalten und zu entwickeln. Im Zusammenhang mit der östlich verlaufenden Grünflä-

Grünfläche / Zweckbestimmung	**auf Flurstück**	**Begründung der Festsetzung**
		che "Sukzession" werden wertvolle Biotopstrukturen und Gliederungselemente im Ort beibehalten und aufgewertet.
private Grünfläche "Schutzgrün"	89/8 99	Zwischen dem Gewerbegrundstück und der südlich angrenzenden Wohnbebauung wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" angelegt, die eventuelle negative Beeinträchtigungen der gewerblichen Nutzung mindern sowie eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes bewirken soll. Die Bepflanzung mit Gehölzgruppen soll so erfolgen, dass offene Wiesenflächen kleinteilig durch Gehölze gegliedert werden. Ergänzend bildet eine Baumreihe die nördliche Grenze zum Gewerbegebiet. Sie begleitet eine öffentliche Fußwegeverbindung, welche die Parkstraße an die östlich des Ortes verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung anbindet und einen Rundweg um den Ortskern ermöglicht. Die Grünfläche "Schutzgrün" stellt darüber hinaus ein wichtiges Element der Biotopvernetzung des innerörtlichen Grünbandes mit dem angrenzenden Landschaftsraum (Waldfläche) dar.
private Grünfläche "Wiese"	246, 247/2	Im Übergang der Siedlungsflächen zum angrenzenden Niederungsgebiet des Havelkanals werden die vorhandenen Freiflächen erhalten und als Wiesenflächen entwickelt. Dies dient einerseits der Schaffung harmonischer Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft, darüber hinaus aber auch als Pufferzone zu den angrenzenden, teilweise wertvollen, geschützten Biotopstrukturen.
private Grünfläche "Wiese"	247/2, 89/13	Im Übergang der Siedlungsflächen zum angrenzenden Niederungsgebiet des Havelkanals werden die vorhandenen Freiflächen erhalten und als Wiesenflächen entwickelt. Dies dient einerseits der Schaffung harmonischer Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft, darüber hinaus aber auch als Pufferzone zu den angrenzenden, teilweise wertvollen, geschützten Biotopstrukturen. Die Fläche 247/2 stellt einen Teil des ehemaligen Gutsparks dar, der jedoch stark überformt wurde (Aufschüttungen im Bereich des ehemaligen Gutsteichs). Langfristig sind Beeinträchtigungen zu vermeiden und ggf. ein Rückbau der Aufschüttungen zu prüfen.
private Grünfläche "Wiese"	248/3, 248/4 (Das Flurstück 248/4 wurde	Als typische Freiflächenstruktur an dieser Stelle soll die Wiesenfläche im Übergang zur Niederung des Havelkanals erhalten und entwickelt werden. Im Zusammen-

Grünfläche / Zweckbestimmung	auf Flurstück	Begründung der Festsetzung
	im Zuge der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses Aktenzeichen P/A4-143.3-Pro/16 vom 10.07.1998 in drei Flurstücke geteilt, jedoch noch ohne Vergabe einer neuen Flurstücksnummer durch das zuständige Katasteramt- und Vermessungsamt)	hang mit den angrenzenden Parkanlagen sowie Hausgärten stellt sie ein wertvolles Element innerhalb des Grünflächchenringes um den Ortskern Karpzows dar.

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

Die als private Grünflächen "Wiese" festgesetzten Flächen werden gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Mit der Überlagerung soll die Bedeutung der Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie als Pufferzone zum angrenzenden Niederungsgebiet verdeutlicht werden. Die Flächen stellen ein Potential als Kompensationsflächen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dar.

Die auf dem Flurstück 248/4 festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M 4) ist eine nachrichtliche Übernahme einer in der Planfeststellung für den Brückenneubau über den Havelkanal im Bereich des Ortsteils Buchow-Karpzow (Planfeststellungsbeschluss Nr. P/ A4 – 143.3 Pro / 16 vom 10.07.1998) dauerhaft festgesetzten Ausgleichsmaßnahme.

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Im Plangebiet sind zwei Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fläche A-B-C-D-A soll im Bereich privater Grünflächen der Zweckbestimmung "Schutzgrün" die Anlage eines, zwischen dem südöstlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und dem eingeschränkten Gewerbegebiet zu führende Durchwegung als Vervollständigung eines Wegenetzes um den Dorfkern herum ermöglichen.

Die Fläche E-F-G-H-I-K-E wird für die Sicherung des für die Allgemeinheit bestimmten Zuganges von der Parkstraße (mit unmittelbaren Anschluss an den Dorfanger) zu den Wegeführungen im ehemaligen Gutspark und der Havelkanalniederung benötigt. Sie befindet sich auf dem der Gemeinde gehörenden Grund und Boden.

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Übergänge in die offene Landschaft als auch der Bereich an der Geländekante zum allgemeine Wohngebiet bzw. in Ergänzung zur privaten Grünfläche mit dem Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit abzupflanzen. Die Anpflanzung von Baumreihen soll die Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung verbessern und eine Gliederung in den Siedlungsflächen unterstützen.

Weiterhin werden ausgewählte, auf Baugebiets- und auf den Verkehrsflächen befindliche und zu erhaltende Bäume mit einer Erhaltungsbindung versehen. Städtebaulich und landschaftsgestalterisch wichtige Anpflanzungen von Bäumen sind insbesondere im Bereich der Parkstraße und als Ortsrandbegrünung im Norden des Plangebietes festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen als Darstellungen in der Planzeichnung

Bodendenkmale werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches mittels nachrichtlicher Übernahme gekennzeichnet.

Im Ergebnis der orientierenden Untersuchungen von Altlastenverdachtsflächen werden zwei Altlastenflächen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die vorhandenen unterirdischen Führungen von Hauptversorgungsleitungen der zuständigen Unternehmensträger der Erdgas- und Elektroenergieversorgung sollen mit der auf nachrichtlicher Übernahme basierenden Festsetzung gesichert werden. Die Lage ist nachrichtlich aus den Leitungsplänen der zuständigen Unternehmensträger in den Bebauungsplan übernommen worden.

Nachrichtlich übernommen wurde eine Ausgleichsmaßnahme aus der Planfeststellung für den Brückenneubau über den Havelkanal im Bereich des Ortsteils Buchow-Karpzow (Planfeststellungsbeschluss Nr. P/ A4 – 143.3 Pro / 16 vom 10.07.1998). Es handelt sich hierbei um die dauerhaft als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Bereiche, die im Planfeststellungsbeschluss als Maßnahme 3a bezeichnet wurden.

Eine weitere in der Planfeststellung festgesetzte Maßname innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedarf keiner dauerhaften Sicherung. Diese Maßnahme (Ansaat von Landschaftsrasen als Rekultivierung der Baustellenfläche und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) wurde inzwischen durchgeführt; die Rekultivierung der Baustellenfläche ist abgeschlossen. Insofern wird diese Maßnahme nicht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.3.1.2 Textliche Festsetzungen

1. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen beanspruchen größere zusammenhängende unbebaute Flächen. Dieses ist jedoch mit der beabsichtigten Ausbildung einer ruhebedürftigen Wohnnutzung im Bereich beidseits der südlichen Parkstraße sowie im östlichen Plangebiet, im Übergangsbereich zur Wohnbebauung der Priorter Straße nicht vereinbar. Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird erforderlich.

2. *In den Mischgebieten (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen erzeugen einen erhöhten Zielverkehr. Dieser ist jedoch mit der beabsichtigten Ausbildung einer ruhebedürftigen Wohnnutzung im Bereich beidseits der südlichen Parkstraße sowie im östlichen Plangebiet, im Übergangsbereich zur Wohnbebauung der Priorter Straße nicht vereinbar. Der Ausschluss dieser allgemein zulässigen Nutzungen wird erforderlich. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, soll die zulässige Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen (insbesondere Lärmimmissionen verschiedener Emittenten) schützen. Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet, in jedem Fall die vorhandene bzw. künftig zulässige Wohnnutzung mit Störungen von Vergnügungsstätten belastet werden würde. Der mit den Vergnügungsstätten erhöhte Publikumsverkehr führt zu Störungen und erzeugt erneut städtebauliche Spannungen.

3. *In den Mischgebieten (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch außerhalb der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, soll die zulässige Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen, die von Vergnügungsstätten ausgehen (insbesondere Lärmimmissionen verschiedener Emittenten) schützen. Es ist davon auszugehen, dass im Mischgebiet, in jedem Fall die vorhandene bzw. künftig zulässige Wohnnutzung mit Störungen von Vergnügungsstätten belastet werden würde. Der mit den Vergnügungsstätten erhöhte Publikumsverkehr führt zu Störungen und erzeugt erneut städtebauliche Spannungen.

4. *Im Gewerbegebiet sind folgende, der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 entnommene Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:*

Abstands-klasse	*Abstand* *zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art sowie störfallrelevanter Anlagen einerseits und allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kleinsiedlungsgebieten andererseits*	*laufende Nummer der Betriebsart aus der Abstandsliste*
I	*1500 m*	*1 bis 6*
II	*1000 m*	*7 bis 22*
III	*700 m*	*23 bis 39*
IV	*500 m*	*40 bis 82a*
V	*300 m*	*83 bis 148a*
VI	*200 m*	*149 bis 178*
VII	*100 m*	*179 bis 196a*

Von dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzenden Gewerbegebiet können erhebliche Lärmemissionen ausgehen. Den an diese Baugebietskategorie (Gewerbegebiet) angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) ist vor schädlichen Lärmeinwirkungen besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt zu widmen.

Wenn bei benachbarten unterschiedlichen Gebietsnutzungen schädliche Umwelteinwirkungen nicht durch bauliche und andere technische Art und Weise verhindert werden können, ergibt sich das Erfordernis der Festsetzung von Schutzabständen.

Die Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 (veröffentlicht am 06. Juli 1995 im Amtsblatt für Brandenburg, 6. Jahrgang, Nummer 49) konkretisiert als Leitlinie Immissionsbelange für die Bauleitplanung.

Das festzusetzende Gewerbegebiet ist in seiner unmittelbaren Nachbarschaft von schutzbedürftigen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) umgeben. In Anwendung der Abstandsleitlinie ergibt sich für das Gewerbegebiet das Erfordernis, dass bestimmte Arten der in diesen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen (Betriebsarten) nicht zulässig sind. Somit sind im Gewerbegebiet alle Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII nicht zulässig. Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches können vorgenommen werden, wenn in Einzelfallprüfungen nachgewiesen wird, dass für eine Betriebsart ein Abstandserfordernis nach einer der Abstandsklassen der Abstandsleitlinie unterschritten werden kann und die schutzbedürftige Nutzung nicht durch Immissionen gefährdet ist. So kann zum Beispiel bei Vorliegen einer fortschrittlichen die Immissionslage verbessernden Technologie eine auf das konkrete Vorhaben bezogene Zulässigkeitsprüfung durchgeführt werden. Diese kann ergeben, dass das Vorhaben dennoch im Gewerbegebiet zulässig ist, obwohl der erforderliche Mindestabstand zur schützenden benachbarten baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) nicht eingehalten werden kann.

5. *Im Gewerbegebiet (GE) ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.*

Tankstellen erzeugen einen erhöhten Zielverkehr. Dieser ist jedoch mit der beabsichtigten Ausbildung einer ruhebedürftigen Wohnnutzung im Bereich beidseits der südlichen Parkstraße sowie im östlichen Plangebiet, im Übergangsbereich zur Wohnbebauung der Priorter Straße nicht vereinbar. Der Ausschluss dieser allgemein zulässigen Nutzungen wird erforderlich.

6. *Im Gewerbegebiet (GE) ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll die zulässigen gewerblichen Nutzungen vor ihrer Verdrängung schützen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sollen, soweit sie gegenüber den angrenzenden Baugebieten immissionsschutzseitig verträglich sind, in ihrem Bestand gesichert werden. Vergnügungsstätten sind der vorhandenen Nutzungsstruktur fremd. Ihre Zulässigkeit würde einen erhöhten Zielverkehr und unter Umständen auch erhöhte Lärmimmissionen durch die Besucher der Vergnügungsstätte zur Folge haben. Dieses ist aber zum Schutz des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes und des weiteren, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Siedlungsgebietes zu unterbinden.

7. *In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude in halboffener Bauweise (einseitiger, seitlicher Grenzabstand) zulässig.*

Diese Festsetzung resultiert aus der städtebaulichen Konzeption der Rahmenplanung für den Siedlungsteil Karpzow sowie aus den vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die Inhalte der halboffenen Bauweise werden hiermit bestimmt.

8. *Bei Baulinien und Baugrenzen ist ein Vortreten von Bauteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkone, Loggien, Wintergärten sowie andere Vorbauten mit nicht mehr als 3,0 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen bis 2,0 m zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absätze 2 und 3 festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden.

9. *In allen Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind (Carports) und Garagen unzulässig.*

Diese Festsetzung soll ein zu nahes Heranrücken von Garagen und Carports an die Verkehrsflächen verhindern. Ein geordnetes Siedlungsbild entsteht u.a. durch einen hochbaulich freien Vorgartenbereich.

10. *Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 (Zweckbestimmung Gutspark) bzw. Pflanzliste 2 (Zweckbestimmung Parkanlage) zu ersetzen.*

Der vorhandene Baumbestand stellt ein prägendes Element in der Ortslage Karpzows dar. Dies gilt in besonderer Wiese für die alten Kastanien innerhalb des ehemaligen Gutsparks. Zur Vermeidung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sowie zur Erhaltung der charakteristischen Strukturelemente wird diese Festsetzung getroffen. Um eine langfristige Sicherung des Erscheinungsbildes zu erreichen, werden Nachpflanzungen vorgesehen.

11. *Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.*
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Wiesenflächen anzulegen und mit Laub- oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 400 m² Grünfläche. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession ist als hangbegleitender Grünzug anzulegen. Die vorhandenen Böschungskanten sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Bei einer Bepflanzung mit Gehölzen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist als Wiesenfläche anzulegen und mit Gehölzgruppen locker zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung sind 10 Sträucher je angefangene 50 m² Grünfläche laut Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist je angefangene 200 m² Grünfläche 1 Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.

Mit der Ausweisung der privaten Grünflächen wird im Zusammenhang mit den öffentlichen Grünflächen ein geschlossener Ring aus Grünflächen entwickelt bzw. erhalten, der den Ortskern Karpzows umgibt. Die Ausgestaltung der einzelnen Grünflächen richtet sich nach

ihrem derzeitigen Erscheinungsbild bzw. ihrer Lage im Siedlungsgebiet bzw. Grünflächennetz (siehe hierzu Tabelle 3). Die Bepflanzung der Grünflächen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgt den Bodenverhältnissen entsprechend mit Gehölzen feuchter bzw. weniger feuchter Standorte.

12. *Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1, M 2 und M 3 sind als Niederungsgebiet zu entwickeln. Sie sind als Wiesenflächen anzulegen. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ist eine Mindestbepflanzung von 1 Baum je angefangene 250 m² Maßnahmenfläche gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Vorhandener Baumbestand kann auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Gehölze der Pflanzliste 1 handelt.*
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 (Ansaat von Landschaftsrasen, Hecken und Baumpflanzungen) wird nachrichtlich aus der Planfeststellung P/ A4-143.3 – Pro/ 16 vom 10.07.1998 übernommen.

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 bis M 3 erfolgt als Potentialflächen zur Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Die Flächen stellen wesentliche Potentiale zur Entwicklung wertvoller Biotopflächen dar und wirken als Pufferzone zu den westlich angrenzenden, wertvollen und geschützten Niederungsbiotopen (siehe auch Abschnitt 2.3.2.2 "Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft").

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 wird nachrichtlich aus der Planfeststellung P/A4-143.3-Pro/16 vom 10.07.1998 übernommen. Sie sind inzwischen bereits umgesetzt.

13. *In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

Dort, wo der Boden vor Verschmutzungen zu schützen ist oder entsprechende Tragfähigkeiten aus anderen Genehmigungsverfahren erforderlich werden, sind diese Regelungen nicht anzuwenden, beispielsweise bei derart betroffenen, gewerblich genutzten, Flächen.

14. *Die Flächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-I-K-E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Im Plangebiet sind zwei Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fläche A-B-C-D-A soll im Bereich einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" die Ausbildung einer, zwischen dem südöstlich angrenzenden allgemeinen

Wohngebiet und dem nördlichen Gewerbegebiet zu führenden Durchwegung als Vervollständigung eines Wegenetzes um den Dorfkern herum ermöglichen.

Die Fläche E-F-G-H-I-K-E wird für die Sicherung des für die Allgemeinheit bestimmten Zuganges von der Parkstraße (mit unmittelbaren Anschluss an den Dorfanger) zu den Wegeführungen im ehemaligen Gutspark und der Havelkanalniederung benötigt. Sie befindet sich auf dem der Gemeinde gehörenden Grund und Boden.

15. *Die vorhandene Führung der unterirdischen Hauptversorgungsleitungen ist beidseitig ihrer Leitungsachse jeweils in einer Breite von 1,0 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.*

Die vorhandenen unterirdischen Führungen von Hauptversorgungsleitungen der zuständigen Unternehmensträger der Erdgas- und Elektroenergieversorgung sollen mit dieser Festsetzung gesichert werden. Die Lage ist nachrichtlich aus den Leitungsplänen der zuständigen Unternehmensträger in den Bebauungsplan übernommen worden. Zur Sicherung der Leitungsführung wird beidseitig der Leitungsachse ein den technischen Erfordernissen entsprechend breites Leitungsrecht eingeräumt.

16. *In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) je angefangene 250 m² Baugebietsfläche, in den Mischgebieten (MI) je angefangene 300 m² Baugebietsfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden, in den übrigen Baugebieten sind Arten der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand kann auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Gehölze der jeweiligen Pflanzliste handelt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Bäumen hat zusätzlich zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke zu erfolgen.*

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind vorrangig dazu bestimmt, Flächen für die Entwicklung von Vegetationsflächen (Pflanzgebote) bereitzustellen. Diese Flächen stellen das städtebaulich notwendige Pendant zur beabsichtigten, baulichen Verdichtung dar. Diese Pflanzungen sollen auf Dauer für einen ausgeglichenen Naturhaushalt wirksam werden. Sie sind deshalb langfristig zu erhalten (Bindungen für Bepflanzungen).

17. *Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 und P2 sind mit Ausnahme von notwendigen Grundstückszufahrten (maximale Breite von 3,0 m) dicht mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je angefangene 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch anzupflanzen. Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen ist in der Pflanzfläche P 1 Prunus avium (Vogelkirsche), in der Pflanzfläche P 2 Betula pendula (Sandbirke) zu verwenden.*

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen dient insbesondere der Schaffung eines harmonischen Ortsrandes im Norden und Nordwesten des Gewerbegebietes. Es werden Arten für die Anpflanzungen gewählt, die einerseits auf die jeweiligen Standorte abgestimmt sind, andererseits dem Aspekt der Gliederung entsprechend ausgewählt wurden.

18. *Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Die Gliederung durch mindestens 4,0 m² große Pflanzinseln hat so zu erfolgen,*

dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Die Mindestbegrünung der Stellplatzflächen verhindert durch die Beschattung der Stellplätze eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima. Gleichzeitig wird so eine interne Gliederung der Stellplatzflächen sowie eine bessere Einfügung in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht.

19. *Für die Bepflanzung der Straßenverkehrsflächen mit Bäumen ist Tilia cordata (Winterlinde) zu verwenden. In der Parkstrasse Nord hat die Baumbepflanzung einseitig in einem Abstand von mindestens 8,0 m und höchstens 12,0 m zu erfolgen.*

Innerhalb der Verkehrsflächen wurde die Bepflanzung mit Straßenbäumen vorgesehen. Auch diese Baumpflanzungen sollen Gliederungselemente und Orientierungspunkte im Ort schaffen. Sie dienen somit insbesondere der Aufwertung des Ortsbildes sowie einer Anreicherung der Biotopstrukturen im direkten Umfeld des Bauvorhabens.

20. *Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens von 18/20 cm bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm anrechenbar. Es sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.*

Pflanzliste Nr. 1

BÄUME:

Acer campestre	*Feldahorn*
Acer platanoides	*Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	*Bergahorn*
Carpinus betulus	*Gem. Hainbuche*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Fraxinus excelsior	*Gemeine Esche*
Quercus petraia	*Traubeneiche*
Quercus robur	*Stieleiche*
Salix alba	*Silberweide*
Salix x rubens	*Hohe Weide*
Tilia cordata	*Winterlinde*
Ulmus glabra	*Bergulme*
Ulmus laevis	*Flatterulme*
Ulmus minor	*Feldulme*

OBSTBÄUME:

Malus domestica	*Apfel*
Pyrus communis	*Birne*
Cydonia oblonga	*Quitte*
Prunus avium	*Süßkirsche*
Prunus cerasus	*Sauerkirsche*
Prunus domestica	*Pflaume*

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuß*
Crataegus laev. agg.	*Zweigriffliger Weißdorn*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Euonymus europaea	*Gemeiner Spindelstrauch*
Hedera helix	*Gemeiner Efeu*
Lonicera xylosteum	*Gem. Heckenkirsche*
Prunus padus	*Auen-Traubenkirsche*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rhamnus catharticus	*Purgier-Kreuzdorn*
Rhamnus frangula	*Faulbaum*
Ribes alpinum	*Stachelbeere*
Ribes rubrum	*Rote Johannisbeere*
Rosa canina agg.	*Hunds-Rose*
Rosa corymbifera	*Hecken-Rose*
Rosa rubiginosa	*Wein-Rose*
Rosa tomentosa	*Filz-Rose*
Rubus caeslus	*Kratzbeere*
Rubus fruticosus	*Gewöhnl. Brombeere*
Rubus idaeus	*Himbeere*
Salix caprea	*Salweide*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*
Viburnum opulus	*Gewöhnl. Schneeball*

Pflanzliste Nr. 2

BÄUME:

Betula pendula	*Sandbirke*
Fagus sylvatica	*Rotbuche*
Pinus sylvestis	*Gemeine Kiefer*
Quercus petraea	*Traubeneiche*
Sorbus torminalis	*Elsbeere*

OBSTBÄUME:

Malus domestica	*Apfel*

STRÄUCHER:

Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*
Prunus spinosa	*Schlehe*
Rosa canina agg.	*Hunds-Rose*
Rosa corymbifera	*Hecken-Rose*
Rosa rubiginosa	*Wein-Rose*
Rosa tomentosa	*Filz-Rose*
Rubus caeslus	*Kratzbeere*
Rubus idaeus	*Himbeere*

Pyrus communis	*Birne*	*Salix caprea*	*Salweide*
Cydonia oblonga	*Quitte*	*Sorbus aucuparia*	*Nordische Eberesche*
Prunus avium	*Süßkirsche*	*Rhamnus catharticus*	*Purgier-Kreuzdorn*
Prunus cerasus	*Sauerkirsche*		
Prunus domestica	*Pflaume*		

Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden, um die Lebensraumstrukturen anzureichern und eine Aufwertung der Flächen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu erreichen.

21. *Dächer sind mit einer symmetrischen Neigung von mindestens 25° und höchstens 50° auszubilden. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.*

Hauptanliegen der Regelung zur Dachform ist die Ausbildung einer homogenen, sich an den massiven und schlichten Wohn- und Stallgebäuden anlehnende Dachlandschaft, die durch mehrflächige Dächer mit symmetrischer Neigung geprägt ist. Flachdächer sind untypisch. Bei den städtebaulich untergeordnet wirkenden Garagen, überdeckten Stellplätzen und anderen Nebengebäuden kann davon abgewichen werden. Die ortsbildprägenden Merkmale der Dachausbildung werden hiermit nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Bedürfnis nach einfach gestalteten Garagenbauten und Nebengebäuden wird damit entsprochen.

22. *In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von den in § 6 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten Bauteilen und untergeordneten Vorbauten, einschließlich der Dachflächen von Dachaufbauten.*

Die Farbgebung von Dachziegeln und Dachsteinen ist aus der Bautradition abzuleiten. Die in die Mark Brandenburg in der Vergangenheit umfangreich vorgefundenen Tonvorkommen waren Grundlage der regionalen Baustoffherstellung. Infolgedessen war der rotgebrannte Ziegel ein heimisches Erzeugnis und in der Region weit verbreitet. Damit entwickelten sich Bautraditionen. Diese sollen im Siedlungsteil Karpzow aufgegriffen und fortgeführt werden. Die Ausnahmeregelungen für Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von den in § 6 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten Bauteilen und untergeordneten Vorbauten, einschließlich der Dachflächen von Dachaufbauten, sollen unzumutbare Härten vermeiden. Die Dachflächen dieser Gebäude und Bauteile sind durch ihre Größe von untergeordneter städtebaulicher Wirkung und bedürfen daher nicht einer gestalterischen Festsetzung.

In dem am Ortsrand festgesetzten Gewerbegebiet werden keine Festsetzungen zu den Dacheindeckungen getroffen. Damit sind über den für die allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete bestimmten ortsgestalterischen Rahmen hinaus auch andere Dacheindeckungen zulässig, die durch die gewerbliche Nutzung erforderlich werden können.

23. *Werbeanlagen dürfen die Traufe nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. An die Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen sind zulässig als*
- auf die Wand gemalte Schriftsätze oder Einzelbuchstaben,
- auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift (Höhe der Schilder max. 0,60 m),
- hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand.

Senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine Gesamtausladung von 0,80 m und eine Ansichtsfläche je Seite von 0,60 x 0,60 m nicht überschreiten.

Das Bedürfnis nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Unterschiedliche Ziele bestehen in so fern, das Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, Ortsbildpflege hingegen "aus dem Rahmen fallende Gestaltelemente" vermeiden möchte. Anliegen der Regelung ist es, solche Widersprüchlichkeiten gering zu halten.

24. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und in § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs bezeichnenden Art enthalten, außer Kraft.*

Sich widersprechende Doppelfestsetzungen aus verschiedenen Satzungen sind unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird diesem Planungsgebot Rechnung getragen. Der Bebauungsplan beihaltet hierbei ein qualifizierte Planung, welche die Unterordnung der bisherigen Festlegung des Innenbereichs unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen zur Folge hat.

2.3.2 Abwägung

2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Die (ehemalige) Gemeindevertretung von Buchow-Karpzow hat in Ihrer Sitzung am 04.10.1999 den Rahmenplan Karpzow in der Fassung vom September 1999 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bestimmt.

Der Rahmenplan Karpzow hat in der Zeit vom 03.01.2000 bis einschließlich zum 04.02.2000 öffentlich im Bau- und Liegenschaftsamt des Amtes Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark, zu jedermanns Einsicht ausgelegen.
Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Anregungen zur Niederschrift brachte eine Person vor.
Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Bürger ging keine schriftliche Rückäußerung zur Rahmenplanung ein.

Mit Schreiben vom 11.01.2000 wurden 44 Träger öffentlicher Belange und 6 Nachbargemeinden frühzeitig beteiligt.
Im Ergebnis dieser frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme, gingen 37 Rückäußerungen ein.

Damit gehen 38 Rückäußerungen in den Auswertungsprozess ein. Davon enthielten 13 Rückäußerungen Anregungen, die bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Berücksichtigung finden.

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab:

04 Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Abt. Naturschutz, Potsdam
15 Kreishandwerkerschaft Osthavelland, Nauen

21 Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Brieselang
23 Brandenburgische Boden Gesellschaft f. Grundstücksverwaltung u. -verwertung mbH, Waldstadt
25 Polizeipräsidium Oranienburg, Schutzbereich IV Havelland, Nauen
31 Havelbusverkehrsgesellschaft mbH, Potsdam
32 Landesarbeitsamt Berlin / Brandenburg, Berlin
41 Wasser- und Bodenverband GHHK-HK-Havelseen, Nauen
45 Gemeindeverwaltung Dallgow-Döberitz
46 Gemeinde Ketzin und Gemeinde Falkenrehde
48 (ehemalige) Gemeinde Priort
49 (ehemalige) Gemeinde Wustermark
50 Bezirksamt Spandau von Berlin

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hatten in ihren Stellungnahmen keine Einwände gegen den Planinhalt des Bebauungsplans erhoben:

01 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg, vom 09.02.2000
05 Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz, Potsdam, vom 14.02.2000
06 Landesamt für Großschutzgebiete, Eberswalde, vom 13.01.2000
07 Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung, Brieselang, vom 21.01.2000
08 Amt für Forstwirtschaft Borgsdorf, vom 10.02.2000
10 Bergamt Rüdersdorf, Rüdersdorf, vom 17.01.2000
13 Ministerium für Wirtschaft, Potsdam, vom 17.01.2000
16 Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur, Potsdam, vom 12.01.2000
17 Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg, Cottbus, vom 03.02.2000
18 Tourismusverband Land Brandenburg e.V., Potsdam, vom 12.01.2000
20 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Wünsdorf, vom 27.01.2000
24 Wehrbereichsverwaltung VII, Straußberg, vom 14.01.2000
26 Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg, Waldstadt, vom 31.01.2000
28 Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost, Berlin, vom 14.01.2000
29 Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen, Dahlewitz-Hoppegarten vom 07.02.2000
30 Brandenburgisches Straßenbauamt, Potsdam, vom 09.02.2000
33 Arbeitsamt Neuruppin, Stellungnahme vom 17.01.2000
35 Vereinigte Energiewerke AG (VEAG), Berlin, vom 17.02.2000
37 VNG Verbundnetz Gas AG, Leipzig, vom 20.01.2000
38 Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt, vom 21.01.2000
39 Havelländische Stadtwerke GmbH, vom 17.01.2000
42 Deutsche Telekom AG, Stahnsdorf, vom 14.02.2000
43 Evangelische Kirche in Berlin / Brandenburg, Berlin, vom 14.02.2000
44 Erzbischöfliches Ordinariat, Berlin, vom 02.02.2000
47 (ehemalige) Gemeinde Hoppenrade, vom 09.02.2000

Der Bauausschuss der (ehemaligen) Gemeinde Buchow-Karpzow hat am 03.04.2000 die Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in der Fassung vom 13. März 2000 gebilligt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte dieser Auswertung dargelegt. Ausführlich ist dieses im Protokoll der Bauausschusssitzung vom 03.04.2000 nachzulesen.

Anregungen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg, Potsdam vom 09.02.2000

Die Stellungnahme beinhaltet eine Befürwortung der Planungsabsichten. Es wird davon ausgegangen, dass das Ortsbild im wesentlichen gewahrt bleibt und neue bauliche Anlagen der Ortsstruktur angepasst werden. Die Ziele des LEPeV und des Regionalplanes Havelland Fläming sind zu beachten. Die Hinweise werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Anregungen der Regionale Planungsgemeinschaft Havelland – Fläming, Kleinmachnow vom 10.02.2000

Die Stellungnahme enthält kritische Anregungen bezüglich der Entwicklungsabsicht Freizeit und Tourismus von überörtlicher Bedeutung. Dieses entspricht im Kern nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Es wird empfohlen, der im Rahmen des gemeinsamen Flächennutzungsplans vorbereiteten Schwerpunktsetzung (überörtliche Freizeit- und Erholungsangebote im Bereich der Löwen-Adler-Kaserne) vordringlich zu folgen und die Realisierungs-Möglichkeiten kritisch zu prüfen. Gleichwohl sind die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes als allgemeines Siedlungsgebiet nach Plansatz 2.7.1.1 des Regionalplans dargestellt und stehen einer baulichen Nutzung unter Beachtung des Orientierungswertes (gegebenenfalls mit einem geringfügigen Wohnungsneubaupotential) grundsätzlich offen.

Die regionalplanerischen Anregungen werden berücksichtigt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" werden die mit dem Rahmenplan vorgeschlagenen Erholungs- und Freizeitnutzungen kritisch hinterfragt. Solche Nutzungen sind in angemessener Größe in Dorf- und allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig, ohne in den Konflikt mit den dargelegten Zielen der Regionalplanung kommen zu müssen. Dies ist auch das städtebauliche Ziel für die vorgeschlagenen Freizeit- und Erholungsnutzungen.

Die weiteren Hinweise werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die nicht verfahrensgegenständliche Wohnbaufläche auf dem Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage wird aus dem genehmigten und rechtskräftigen Teilflächennutzungsplan entwickelt. Die Inhalte des dafür in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes sind symbolisch im Rahmenplan im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme dargestellt und nicht Gegenstand der weiteren städtebaulichen Planung im Bereich der Parkstraße.

Anregungen des Landkreises Havelland, Dezernat IV, Bauordnungsamt, Sachgebiet Bauleitplanung, Rathenow vom 14.02.2000

Der Rahmenplan wird im Grundsatz befürwortet. Folgende Anregungen und Hinweise sollten jedoch Beachtung finden:

Die Anregungen bezüglich Umsetzungs- und Fördermöglichkeiten der Maßnahmen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen zum Schutz und zur Einbeziehung der bestehenden Gewerbebetriebe in die Planung werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Mischung verschiedener mit dem Wohnen verträglicher Nutzungen zu ermöglichen. In Einzelfällen können Betriebsverlagerungen langfristig sinnvoll erscheinen. Die davon betroffenen Unternehmen mit bauordnungsrechtlichen Genehmigungen genießen Bestandsschutz,

so dass die Verwirklichung der städtebaulichen Planung nur im Zusammenwirken mit ihnen erfolgen wird.

Die Anregung zur grundsätzlichen Überprüfung der im Rahmenplanung dargestellten Nutzungsvorschläge hinsichtlich ihrer Umsetzungsfähigkeit wird berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen auf der Grundlage der Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung bestimmt. Damit wird ein größerer Nutzungsrahmen vorgegeben, der aber im Einzelnen nicht ausgefüllt werden muss.

Es wird angeregt, zum Gesamtkonzept ein integriertes Verkehrskonzept vorzulegen, dass sowohl Belange des öffentlichen Personennahverkehrs, des motorisierten Individualverkehrs als auch des nichtmotorisierten Verkehrs berücksichtigt. Dieser Teil der Stellungnahme wird insofern berücksichtigt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" weitere Aussagen zum öffentlichen Personennahverkehr, zum motorisierten Individualverkehr und zum nichtmotorisierten Verkehr getroffen werden.

Die Anregung, entstehende bzw. notwendige Neuordnung der Verkehrsbeziehung sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum gemäß der Richtlinie EAE 85/95 zu konzipieren wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung. Die Hinweise sind auf künftige, bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante Bedeutung. Jedoch werden mit der Begründung zum Bebauungsplan Vorschläge zur Straßenraumgestaltung unterbreitet.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Havelkanal sowie die unmittelbar angrenzenden Biotopstrukturen aus naturschutzfachlicher Sicht als besonders empfindlich zu beurteilen sind. Es handelt sich hier zu großen Teilen entlang des Havelkanals um geschützte Biotope im Sinne des § 32 BbgNatSchG. Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes werden die geschützten Biotope in der städtebaulichen Planung, soweit erforderlich, Berücksichtigung finden. Damit wird dieser Hinweis vorerst ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
Die kritische Anregung bezüglich des im Rahmenplan dargestellten Rad- und Fußweges im Niederungsbereich entlang des Havelkanals wird berücksichtigt. Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan "Parkstraße" wird die Notwendigkeit des Fuß- und Radweges nochmals erörtert (insofern dieses im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt werden soll).

Der Anregung zur kritischen Prüfung des Standortes eines Spiel- und Bolzplatzes im Bereich des ehemaligen Gutsparkes aufgrund der besonderen naturnahen Erholungsfunktion wird nicht gefolgt. Für den in der Rahmenplanung dargestellten Spiel- und Bolzplatz am westlichen Rand der Siedlungsfläche besteht seitens der Gemeinde eine Ausbauplanung. Die vorhandene landschaftliche Situation soll weitgehend berücksichtigt werden. Alternativstandorte sind bereits untersucht worden. Eine für diese Nutzung geeignetere Grundstücksfläche im Eigentum der Siedlungsteil Buchow-Karpzow ist nicht vorhanden. Aufschüttungen sind nicht geplant.

Es wird angeregt, die geplante Wohnbebauung auf der ehemaligen LPG-Fläche hinsichtlich der Größenordnung zu überprüfen. Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" wird die südliche Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der ehemaligen LPG-Fläche nochmals näher betrachtet. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren und

nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden auch unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der vorhandene Freiflächen und des Gehölzbestandes getroffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, weitere dorfökologische Gesichtspunkte zu benennen, die einen positiven Einfluss auf die Dorfentwicklung bewirken können. Mit dem zu erarbeitenden Grünordnungsplan wird dieser naturschutzfachliche Aspekt mit berücksichtigt.

Die Hinweise zu den Bodendenkmalen der Denkmalfachbehörde (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) werden wie folgt berücksichtigt: In die Planzeichnung des Bebauungsplanes werden die Bodendenkmale auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches nachrichtlich übernommen, in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Möglichkeiten des Erlangens einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zum Verändern und zur Teilzerstörung an Bodendenkmalen im Rahmen von Baumassnahmen hingewiesen.

Anregungen des Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Naturschutz, Potsdam vom 14.02.2000

Die Anregungen zum Schutz der Lebensräume von Fledermäusen und anderen vom Aussterben bedrohten Tierarten, die sich insbesondere in der erhaltenswerten Bausubstanz des ehemaligen Gutshofes befinden können werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Beachtung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz werden bei der Erarbeitung des Grünordnungsplanes berücksichtigt.

Anregungen des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe, Brandenburg vom 14.02.2000

Die Hinweise auf das stillgelegte Wasserwerk Buchow-Karpzow und die, soweit noch nicht erfolgte aber erforderliche Verwahrung der Brunnen nach dem Stand der Technik (W 135) soweit auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Eine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen besteht nicht. Es wird mitgeteilt, dass die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist aus geologischer Sicht auf Grund des anstehenden Bodens überwiegend nur eingeschränkt bzw. mittels entsprechender Einrichtungen an Ort uns Stelle möglich ist. Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan sind Versickerungsmöglichkeiten von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser zu präzisieren

Anregungen des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg Brandenburg vom 03.03.2000

Im Planbereich befinden sich mehrere nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen. Zur Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen und schutzwürdiger Bebauung ist generell die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg vom 06.06.1995 heranzuziehen. Es werden beispielsweise für Schlossereien und Tischlereien 100 m und für Zimmereien 200 m Abstand erforderlich. Der Abstand zu Zimmereien resultiert aus Gründen des Lärmschutzes. Bei einer Ausweisung als gemischte Baufläche kann der erforderliche Abstand auf 100 m reduziert werden.

Grundsätzlich sollte beachtet werden, dass die Errichtung von Ferienwohnungen nicht in unmittelbarer Nähe zu den bestandsgeschützten gewerblichen Anlagen erfolgt.

Bei dem geplanten Reiterhof ist darauf zu achten, dass Geruchsbeeinträchtigungen durch die Mistlagerung entstehen können. Dies ist bei der räumlichen Anordnung entsprechend zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet ist die Errichtung eines Bolzplatzes geplant. Für Freizeitanlagen gelten die Immissionsrichtwerte des Teils B der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) vom August 1996 zur Ermittlung, Beurteilung und Vermeidung von Geräuschimmissionen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" werden die aufgeführten Hinweise und Vorschriften berücksichtigt. Mit der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes wird das Amt für Immissionsschutz erneut beteiligt. Damit wird ersichtlich, inwieweit die vorgebrachten Belange berücksichtigt worden sind.

Anregungen des Landesumweltamtes Brandenburg
Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz
Referat Abfallwirtschaft West (A 5), Potsdam vom 27.01.2000

Die Hinweise auf zu ergänzende Aussagen bezüglich der Gewährleistung der Abfallentsorgung im Territorium werden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anregungen zu den Anforderungen des Bodenschutzes werden zur Kenntnis genommen. Insoweit Sie nicht einem vorhabenbezogenen bzw. durchführungsorientierten Charakter entspringen, sind sie in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Weiterhin werden Anregungen geäußert, die sich auf Altlastenverdachtsflächen beziehen. Da die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Havelland laut § 33 ff. des Brandenburgischen Abfallgesetzes (BbgAbfG) für die Bearbeitung der Altlastenproblematik und gemäß AbfZV vom 25.11.97, die ab 01.01.1998 in Kraft getreten ist, für die Stilllegung von Deponien im Kreisgebiet (§ 36 Abs. 1 und 2 KrW-/AbfG) zuständige Behörde ist, sind vom Umweltamt entsprechende Stellungnahmen einzuholen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" werden die Altlastenverdachtsflächen untersucht. Es wird festzustellen sein, ob und welche Altlastenverdachtsflächen sich als Altlasten bestätigen. Entsprechende Festsetzungen werden dann dazu im Bebauungsplan getroffen. Die Anregungen werden damit berücksichtigt.

Die aufgeführten allgemeinen Hinweise zu Landschaftsrahmenplänen werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Anregungen der Industrie- und Handelskammer Potsdam vom 03.02.2000

Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird daraufhin hingewiesen, dass im Plangebiet vorhandene gewerbliche Betriebe Bestandsschutz genießen und der Bestand mit Entwicklungsmöglichkeiten planerisch gesichert werden sollte.

Diese Anregung wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstrasse" wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine Mischung verschiedener mit dem Wohnen verträglicher Nutzungen zu ermöglichen. In Einzelfällen können Betriebsverlagerungen langfristig sinnvoll erscheinen. Die davon betroffenen Unternehmen genießen Bestandsschutz, so dass die Verwirklichung der städtebaulichen Planung nur im Zusammenwirken mit ihnen erfolgen wird.

Anregungen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und des Archäologisches Landesmuseums, Brieselang vom 14.01.2000

Die Hinweise auf folgende im Bereich Bebauungsplanes befindlichen Bodendenkmale werden berücksichtigt:

- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 8 Bestattungsplatz der Jungsteinzeit
- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 10 mittelalterlicher/frühzeitlicher Ortskern Karpzow
- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 13 Siedlung der Slawenzeit und des Mittelalters
- Bodendenkmal Buchow-Karpzow Nr. 14 Siedlung der Bronzezeit / Eisenzeit, Gräberfeld der Bronzezeit

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes werden diese Bodendenkmale auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches nachrichtlich übernommen, in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Möglichkeiten des Erlangens einer denkmalrechtlichen Erlaubnis zum Verändern und zur Teilzerstörung an Bodendenkmalen im Rahmen von Baumassnahmen hingewiesen.

Anregungen der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH, Berlin vom 14.02.2000

Im Hinblick auf die Umsetzung der Rahmenplanung in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des (künftigen) Bebauungsplanes für eine Liegenschaft der TLG wird darum gebeten, die Regelungsdichte möglichst gering zu halten und insbesondere

- keine Baukörperfestsetzungen bzw. zu enge Festsetzung Baufenstern vorzunehmen sowie
- entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ein "Mischgebiet" mit Zulässigkeit der vom Rahmenplan vorgegebenen Nutzungen (Reiterhof, Freizeit, Ferienwohnungen) vorzunehmen.

Die Anregungen werden vorerst ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" werden Festsetzungsvorschläge formuliert. Bei der Umsetzung der städtebaulichen Ziele in rechtsverbindliche Festsetzungen wird das Gebot der Verhältnismäßigkeit verfolgt. Ein Übermaß an Festsetzungen soll vermieden werden.

Anregungen des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg, Waldstadt vom 31.01.2000

Die Mitteilung darauf, dass eine konkrete Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht bekannt ist wird ohne Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf Kampfmittelfunde im Zuge von Bauarbeiten sind vorhabenbezogen. Sie haben keine planungsrelevante städtebauliche Bedeutung.

Anregungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg vom 10.02.2000

In der Stellungnahme wird auf die widerspruchsfreie Anpassung des Bebauungsplanes auf den Planfeststellungsbeschluss vom 10.07.1998 zum Neubau der Straßenbrücke Buchow-Karpzow hingewiesen.
Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan "Parkstraße" wird auf den planfestgestellten Plan zum Neubau der Brücke widerspruchsfrei angepasst.

Nördlich der Straßenbrücke Buchow-Karpzow befindet sich ein Überschwemmungsgebiet mit wertvollen Uferbereichen, die eine große Bedeutung für die Biotopverbundfunktion ha-

ben. Sie sind Gegenstand der Planfeststellungsunterlagen zum Ausbau des Havelkanals. Alle Maßnahmen des LBP HvK PFA 2 beschränken sich im Gebiet des Rahmenplanes auf den Uferbereich, so dass sich nach jetzigem Kenntnisstand keine direkten Betroffenheiten beider Planungen ergeben. Die Anregung wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Weitere Hinweise werden wie folgt ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen:

Der im Rahmenplan dargestellte Weg um den östlichen Brückenkopf durch den Kanal ist dem Wunsch geschuldet, die entlang des Havelkanals anzulegende Fuß- und Radwegeverbindung nicht durch die Brückenanlage der Priorter Straße unterbrechen zu lassen. Die schematische Darstellung im Rahmenplan drückt aus, dass dieser Weg unterhalb der Brücke am Ufer fortgeführt werden sollte. Dieses ist allerdings ein städtebauliches Ziel, welches auch zu einem späteren Zeitpunkt als der für den Brückenbau vorgesehene, umgesetzt werden kann.

Das Pumpwerk an der Einmündung des Grabens in den Havelkanal ist in dem verwendeten Kartenmaterial nicht dargestellt. Dieses Bauwerk wird jedoch von den weiteren städtebaulichen Planungen für den Siedlungsteil Karpzow nicht berührt. Die zeitgeschichtlichen Aussagen zum Kanalbau in dieser Region werden in der Begründung zum Bebauungsplan korrigiert. Der Abschluss von Vereinbarungen zur Erschließung des Uferbereiches sind nicht Gegenstand der Planinhalte des aufzustellenden Bebauungsplanes "Parkstraße".

Anregungen der e.dis Energie Nord AG, Potsdam vom 25.01.2000

Dem Rahmenplan wird eine grundsätzliche Zustimmung erteilt.

Die Anregung zur Abstimmung mit der e.dis Energie Nord AG für die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" für die Errichtung einer Trafostation wird berücksichtigt.

Die weiteren Hinweise auf notwendige Erschließungsmaßnahmen zur Sicherstellung der Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung. Die gegebenen Hinweise sind auf künftige, bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Anregung bezüglich der gesonderten Abstimmung über Lage und Ausweisung einer möglichst öffentlichen ca. 3 x 4 m großen Grundstücksfläche für die Errichtung einer Trafostation wird gefolgt.

Es folgen Hinweise auf verschiedene Vorschriften, welche bei der Festsetzung von Bäumen und Pflanzungen, berücksichtigt werden sollen. Die genannten Vorschriften besitzen vorhabenbezogenen Charakter und sind für die städtebauliche Planung nicht relevant. Weitere Unterlagen zu den Kabelführungen werden von der e.dis Energie Nord AG angefordert.

Die Hinweise auf Abstimmungs-, Umverlegungs- und Schutzmaßnahmen werden ohne Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte zur Kenntnis genommen. Sie sind auf künftige, bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante städtebauliche Bedeutung.

Auch die Hinweise darauf, dass zum heutigen Zeitpunkt das Planvorhaben als Information betrachtet wird und für Erschließungsmaßnahmen seitens der e.dis Energie Nord AG auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen Baukostenzuschüsse erhoben und die erforderlichen Anschlusskosten berechnet werden, sind ohne Auswirkungen auf die Bebauungsplaninhalte zur Kenntnis zu nehmen. Sie sind auf künftige, bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Anregungen der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam vom 20.01.2000 und 09.03.2000

Mit der Stellungnahme wird mitgeteilt, dass durch das Vorhaben keine Anlagen, jedoch Kabel der EMB berührt werden. Es folgen Hinweise zu Schutzmaßnahmen bei der Baudurchführung. Diese Anregungen werden vorerst ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Kabeltrassen bei den Festsetzungen und in der Begründung entsprechende Berücksichtigung finden. Die weiteren Hinweise sind auf künftige, bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Anregungen der VNG Verbundnetz Gas AG, Leipzig vom 20.01.2000

Da die Planung weder vorhandene Anlagen noch die zur Zeit laufenden Planungen der VNG berührt und keine Einwände entstehen, werden die Hinweise ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis auf eine Verbindungsaufnahme zu den regionalen und örtlichen Gasversorgungsunternehmen wurde mit der frühzeitigen Beteiligung aller diesbezüglich in Betracht zu ziehenden Träger öffentlicher Belange gefolgt.

Anregungen des Wasser- und Abwasserverbandes "Havelland", Nauen vom 13.01.2000

Die Hinweise zur weitgehend, gesicherten Trinkwasserschließung und Abwasserentsorgung werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" wird die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Anbindung der durch die Planung neu ausgewiesenen Bauflächen und Nutzungen an die vorhandenen Anlagen mit dem Wasser- und Abwasserverband Havelland erörtert.

Anregungen der Eigentümer zweier Grundstücke im Plangebiet vom 08.02.2000

Der Anregung zweier Grundstückseigentümer wird wie folgt gefolgt: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Parkstraße" wird auch die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Zulässigerweise errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Zulässigkeit von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist Gegenstand der Überlegungen zu den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Ob die betriebenen Gewerbe nicht wesentlich störend sind, ist noch zu klären.

Die von den Grundstückseigentümern vorgesehene Büronutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Schrotmühle (Flurstück 89/9) steht nicht den städtebaulichen Zielen und den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen.

Ergebnis

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden ergab sich keine Veränderung der Zielstellung des aufzustellenden Bebauungsplanes. Die grundsätzliche Entwicklung des Gebietes mit den in der Rahmenplanung vorgesehenen Baugebieten wurde beibehalten.

2.3.2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parkstraße" in der Fassung vom 03. Juni 2002 hat in der Zeit vom 05.08.2002 bis einschließlich zum 06.09.2002 öffentlich im Bau- und Liegenschaftsamt des Amtes Wustermark zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Eine schriftliche Anregung wurde von einer Person vorgebracht.

Mit Schreiben vom 29.07.2002 wurden 40 Träger öffentlicher Belange und 6 Nachbargemeinden beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 22 Rückäußerungen ein. Damit gingen 23 Rückäußerungen in den Auswertungsprozess ein. Diese Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes erfordern, welche die Grundzüge der Planung berühren.

Aus der Abwägung vom 07.11.2002 der vorgebrachten Anregungen zum Entwurf in der Fassung vom 03. Juni 2002 im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergeben sich folgende Änderungen in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen.

1. An der Stelle der Überlagerung der überbaubaren Grundstücksfläche mit der unterirdischen Hauptversorgungsleitung ."Lichtwellenleiterkabel / Kommunikationskabel der Erdgas Mark Brandenburg GmbH und Elektroenergiekabel der e.dis Energie Nord AG" wird das Baufenster im Mischgebiet MI 3 durch eine Rückversetzung der nördlichen Baugrenze um 17,0 Meter und der westlichen Baugrenze um 12,0 m geändert. Die zur Parkstraße Nord gelegene Baugrenze im Mischgebiet MI 1, im Abschnitt zwischen der Einmündung der Parkstraße Süd und der Wendestelle wird zur Sicherung der Schutzabstände zu der o.g. unterirdischen Hauptversorgungsleitung um einen Meter nach Norden versetzt. Der Abstand dieser Baugrenze zur Straßengrenzungslinie erhöht sich damit von 5,0 m auf 6,0 m.

2. Das Mischgebiet MI 6 wird um einige Meter nach Süden vergrößert. Es wird die südliche Baugrenze des nördlichen, an der Parkstraße festgesetzten Baufensters als Baugebietsabgrenzung zur privaten Grünfläche aufgenommen. Die südliche Baugrenze wird ebenfalls in dieser Flucht fortgeführt und stuft sich zweimal in nördlicher Richtung ab. Die Festsetzung zum Erhalt eines Baumes im hinteren Bereich des Flurstückes 89/5 der Flur 6 bleibt von den Planänderungen unberührt.

3. Aufgrund einer Anregung eines Bürgers wird das allgemeine Wohngebiet WA 4 in seiner Ausdehnung ohne die wesentliche Veränderung seiner Flächengröße in nördliche Richtung erweitert und in westlicher Richtung verkürzt. Die neu entstehenden, festge-

setzten privaten Grünflächen werden den Zweckbestimmungen "Schutzgrün" und "Hausgarten" zugeordnet.

4. Zur Sicherung eins Schutzabstandes des allgemeinen Wohngebietes WA 4 zum Gewerbegebiet wird letzteres an dessen südlicher Begrenzung um 10 m nach Norden zurückgesetzt. Gleiches trifft auf die südliche Baugrenze zu. An die Stelle der ehemaligen Baugebietsfläche wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün sowie das um seine eigen Breite nach Norden verschobene Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

5. Darüber hinaus ist von einem Bürger nach der öffentlichen Auslegung die Anregung unterbreitet worden, auf seinem Grundstück Priorter Straße 13 (Flurstück 98 der Flur 6) keine zweite hintere Baumöglichkeit vorzusehen. Statt dessen sollte im straßenzugewandten Teil des Grundstückes eine Bebauung ermöglicht werden. Im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes wird dieser Anregung gefolgt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen sich dabei nicht wesentlich erhöhen.

6. In der Planzeichenerklärung wird die Zweckbestimmung "Spielplatz" bei den Erläuterungen zu den Grünflächen in "Spielplatz mit Spielwiese" geändert.

7. Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 wird aufgrund der Anregungen des Amtes für Immissionsschutz Brandenburg an der Havel, die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 17 aufgrund der Änderungen in der Planzeichnung neu gefasst.

2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parkstraße" in der Fassung vom 07. November 2002 hat in der Zeit vom 02.01.2003 bis einschließlich zum 03.02.2003 öffentlich im Bau- und Liegenschaftsamt der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark, zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist von den Bürgern eine schriftliche Anregung vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 19.12.2002 sowie vom 20.12.2002 wurden 23 Träger öffentlicher Belange und 3 Nachbargemeinden beteiligt bzw. beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung bzw. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 12 Rückäußerungen ein.

Damit gehen 13 Rückäußerungen in den Auswertungsprozess ein, in dessen Ergebnis die öffentlich ausgelegte Planung nicht geändert werden muss und zur Satzungsbeschlussfassung empfohlen werden kann.

2.3.2.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen handelt es sich fast ausschließlich um vorhandene Siedlungsflächen, deren bauliche Nutzung durch den Bebauungsplan lediglich in einem Maße gesichert wird, welches bereits heute gemäß § 34 des Baugesetzbuches (Klarstellungs- und Abrundungssatzung mit Genehmigung vom 16.06.1997) zulässig wäre. Für diese Bereiche werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Festsetzungen der Mindestbepflanzung auf den betroffe-

Rückseite gemäß Beschluss
DS: B/110/2003 vom 3. Sept. 2003

nen Grundstücken sowie der zu erhaltenden Baumbestände sichern darüber hinaus ein Mindestmaß an Durchgrünung und die Einpassung der Freiflächen in die Umgebung.

Im Teilbereich WA 3 ist darüber hinaus eine zusätzliche Baufläche geplant, die jedoch auch bereits als Abrundungsfläche in der o.g. Satzung dargestellt ist. Diese Fläche liegt außerhalb der bereits bebauten Siedlungsflächen. Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind demnach zu erwarten. Zur Kompensation dieser Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen der o.g. Satzung Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen vorgesehen:

In der o.g. Satzung ist die Pflanzung von 1 Obstbaum je angefangene 50 m² Neuversiegelung für die damals als Abrundungsfläche A2/2 bezeichnete Fläche festgesetzt. Bei einer Flächengröße von ca. 860 m² und einer GRZ von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % wäre eine maximale Neuversiegelung von ca. 400 m² zulässig. Für einen Ausgleich entsprechend der Satzung hätte die Pflanzung von mindestens 8 Bäumen erfolgen sollen. Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen, die auf die Planfeststellung zurückgehen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 und M 5), sind die Grundstücksflächen des WA 3 eingeschränkt. Die an dieses allgemeines Wohngebiet WA 3 angrenzenden Flächen sind nicht ohne weiteres für Baumpflanzungen geeignet. Die Baumpflanzungen werden daher an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt.

Vorgesehen ist die einseitige Anpflanzung einer Baumreihe entlang des landwirtschaftlichen Weges im Norden des Planungsgebietes. Diese Pflanzung wird der Eingriffsfläche WA 3 als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind sämtliche, festgesetzte Baugebiete, die sich innerhalb des "Innenbereichs" der Ortslage Karpzows befinden, nicht als Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu werten, da eine Bebauung bereits ohne die Festsetzungen den Bebauungsplanes zulässig wäre. Der Bebauungsplan bereitet demnach keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Weitere Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches (mit Ausnahme des WA 3) sind deshalb nicht festzusetzen.

Dennoch befinden sich im Westen des Plangebietes wertvolle bzw. potentiell wertvolle Biotopstrukturen, die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" festgesetzt und entwickelt werden sollen. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan durch die Darstellung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert. Ziel dieser Ausweisung ist die Ausbildung einer Pufferzone im Übergang zu den gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im Westen des Planungsgebietes und die Entwicklung der Wiesenflächen zu besonders wertvollen Übergangsbereichen. Bei diesen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 bis M 3 handelt es sich demnach um Vorrangflächen für den Naturschutz, die ggf. als Ausgleichsflächen für Eingriffe herangezogen werden können, die nicht innerhalb des Planungsgebietes entstehen. Insbesondere die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 ist als eine solche Maßnahmenfläche geeignet.

Die zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Grünordnungsplanes sind im Zuge einer Abwägung vollinhaltlich übernommen worden.

2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parkstraße" in der Fassung vom 07. November 2002 hat in der Zeit vom 02.01.2003 bis einschließlich zum 03.02.2003 öffentlich im Bau- und Liegenschaftsamt der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark, zu jedermanns Einsicht ausgelegen. Die Beteiligung erfolgte auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist von den Bürgern eine schriftliche Anregung vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 19.12.2002 sowie vom 20.12.2002 wurden 23 Träger öffentlicher Belange und 3 Nachbargemeinden beteiligt bzw. beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung bzw. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 12 Rückäußerungen ein.

Damit gehen 13 Rückäußerungen in den Auswertungsprozess ein, in dessen Ergebnis die öffentlich ausgelegte Planung nicht geändert werden muss und zur Satzungsbeschlussfassung empfohlen werden kann.

2.3.2.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Bei den im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen handelt es sich fast ausschließlich um vorhandene Siedlungsflächen, deren bauliche Nutzung durch den Bebauungsplan lediglich in einem Maße gesichert wird, welches bereits heute gemäß § 34 des Baugesetzbuches (Klarstellungs- und Abrundungssatzung mit Genehmigung vom 16.06.1997) zulässig wäre. Für diese Bereiche werden durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Festsetzungen der Mindestbepflanzung auf den betroffenen Grundstücken sowie der zu erhaltenden Baumbestände sichern darüber hinaus ein Mindestmaß an Durchgrünung und die Einpassung der Freiflächen in die Umgebung.

Im Teilbereich WA 2 ist darüber hinaus eine zusätzliche Baufläche geplant, die jedoch auch bereits als Abrundungsfläche in der o.g. Satzung dargestellt ist. Diese Fläche liegt außerhalb der bereits bebauten Siedlungsflächen. Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft sind demnach zu erwarten. Zur Kompensation dieser Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wurden bereits im Rahmen der o.g. Satzung nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen vorgesehen:

In der o.g. Satzung ist die Pflanzung von 1 Obstbaum je angefangene 50 m² Neuversiegelung für die damals als Abrundungsfläche A2/2 bezeichnete Fläche festgesetzt. Bei einer Flächengröße von ca. 1.450 m² und einer GRZ von 0,3 zuzüglich einer Überschreitung von 50 % wäre eine maximale Neuversiegelung von ca. 650 m² zulässig. Für einen Ausgleich entsprechend der Satzung hätte die Pflanzung von mindestens 13 Bäumen erfolgen sollen. Mit dem Bebauungsplan werden als Mindestbepflanzung innerhalb der Bauflächen 6 Neupflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus sind im Bereich der privaten Grünflächen "Hausgärten" bei einer Flächengröße von ca. 1.750 m² weitere 9 Bäume als Neupflanzungen gesichert. Zusätzlich ist die Anpflanzung von weiteren 4 Baumneupflanzungen entlang der Straße in der Planzeichnung festgesetzt. Der mit den Festsetzungen der Klarstellungs- und Abrundungssatzung geforderte Ausgleich ist durch die im Bebauungsplan festgesetzten 19 Neuanpflanzungen von Bäumen auf dem betroffenen Eingriffsgrundstück gesichert.
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 des Baugesetzbuches ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Sämtliche festgesetzte Baugebiete, die sich innerhalb des "Innenbereichs" der Ortslage Karpzows

befinden, sind nicht als Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu werten, da eine Bebauung bereits ohne die Festsetzungen den Bebauungsplanes auf der Grundlage der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches zulässig ist. Der Bebauungsplan bereitet demnach keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor.

Dennoch befinden sich im Westen des Plangebietes wertvolle bzw. potentiell wertvolle Biotopstrukturen, die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wiese" festgesetzt und entwickelt werden sollen. Diese Festsetzungen werden im Bebauungsplan durch die Darstellung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" überlagert. Ziel dieser Ausweisung ist die Ausbildung einer Pufferzone im Übergang zu den gesetzlich geschützten Biotopstrukturen im Westen des Planungsgebietes und die Entwicklung der Wiesenflächen zu besonders wertvollen Übergangsbereichen. Bei diesen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 bis M 3 handelt es sich demnach um Vorrangflächen für den Naturschutz, die ggf. als Ausgleichsflächen für Eingriffe herangezogen werden können, die nicht innerhalb des Planungsgebietes entstehen. Insbesondere die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 2 ist als eine solche Maßnahmenfläche geeignet.

Die zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Grünordnungsplanes sind im Zuge einer Abwägung vollinhaltlich übernommen worden.

3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Neuordnung der Mitte des Siedlungsteils Karpzow nach den Anregungen der Rahmenplanung Karpzow und den daraus entwickelten Zielen gesichert werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Möglichkeit gegeben, das stark untergenutzte Plangebiet den ehemaligen städtebaulichen Strukturen anzupassen, baulich arrondieren zu können. Die historische Gutshofstruktur wird durch das bauliche Schließen der Ränder aufgenommen, wiederhergestellt und weiterentwickelt. Die Geschosszahlen orientieren sich dabei an den vorhandenen Bebauungen im Plangebiet.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Nebenstraßennetz mit Anbindung an die Priorter Straße (Kreisstraße HVL 5) bewältigt werden. Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten. Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken gesichert werden. Im Ortskern können einzelne öffentliche Stellplätze auf Straßenverkehrsflächen angeboten werden.

3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Zusätzliche technische, infrastrukturelle Maßnahmen im Verantwortungsbereich der Gemeinde Wustermark sind durch den Ausbau der Verkehrsflächen (Parkstraße mit Dorfplatzumfahrung und den Seitenarmen) sowie der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen zu erwarten. Die Erschließungen der Grundstücke werden privat erfolgen. Eine zur Versorgung des Plangebietes notwendige Trafostation wird durch das zuständige Versorgungsunternehmen errichtet.

3.4 Soziale Auswirkungen

Mit der Ausweisung von Mischgebietsflächen ist es möglich, mittelständische, gewerbliche Unternehmen im Plangebiet anzusiedeln. Dieses kann u.a. positive Auswirkungen auf die Attraktivität des ehemaligen, von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägten Dorfkerns haben. Die unerwünschte Ausbildung eines reinen Wohnstandortes wird dadurch unterbunden.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im vorliegenden Fall fast ausschließlich Bauflächen ausgewiesen, die im Innenbereich der Ortslage Karpzows gelegen sind. Die Bebauung wäre demnach bereits heute gemäß § 34 des Baugesetzbuches möglich; zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet. Dies gilt auch für die einzige Neuausweisung einer Baufläche (WA 3), die in der Klarstellungssatzung mit Abrundungen bereits als Abrundungsfläche enthalten und mit Festsetzungen zur Kompensation der Eingriffe versehen ist.
Die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung innerhalb der Bauflächen, die Anpflanzungen sowie die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen dienen der Sicherung des

Zustandes von Natur und Landschaft sowie deren Entwicklung. Im Verhältnis zur bestehenden Satzung werden die Belange von Natur und Landschaft noch stärker berücksichtigt und es wird langfristig eine geordnete städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklung im Siedlungsteil Karpzow sichergestellt.

3.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Bodenordnende Maßnahmen (Grundstückserwerb oder -tausch) werden durch die Festsetzung von Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen auf nachfolgend aufgelisteten Grundstücken in der ermittelten Größe erforderlich.

Tabelle 4: Bodenordnende Maßnahmen

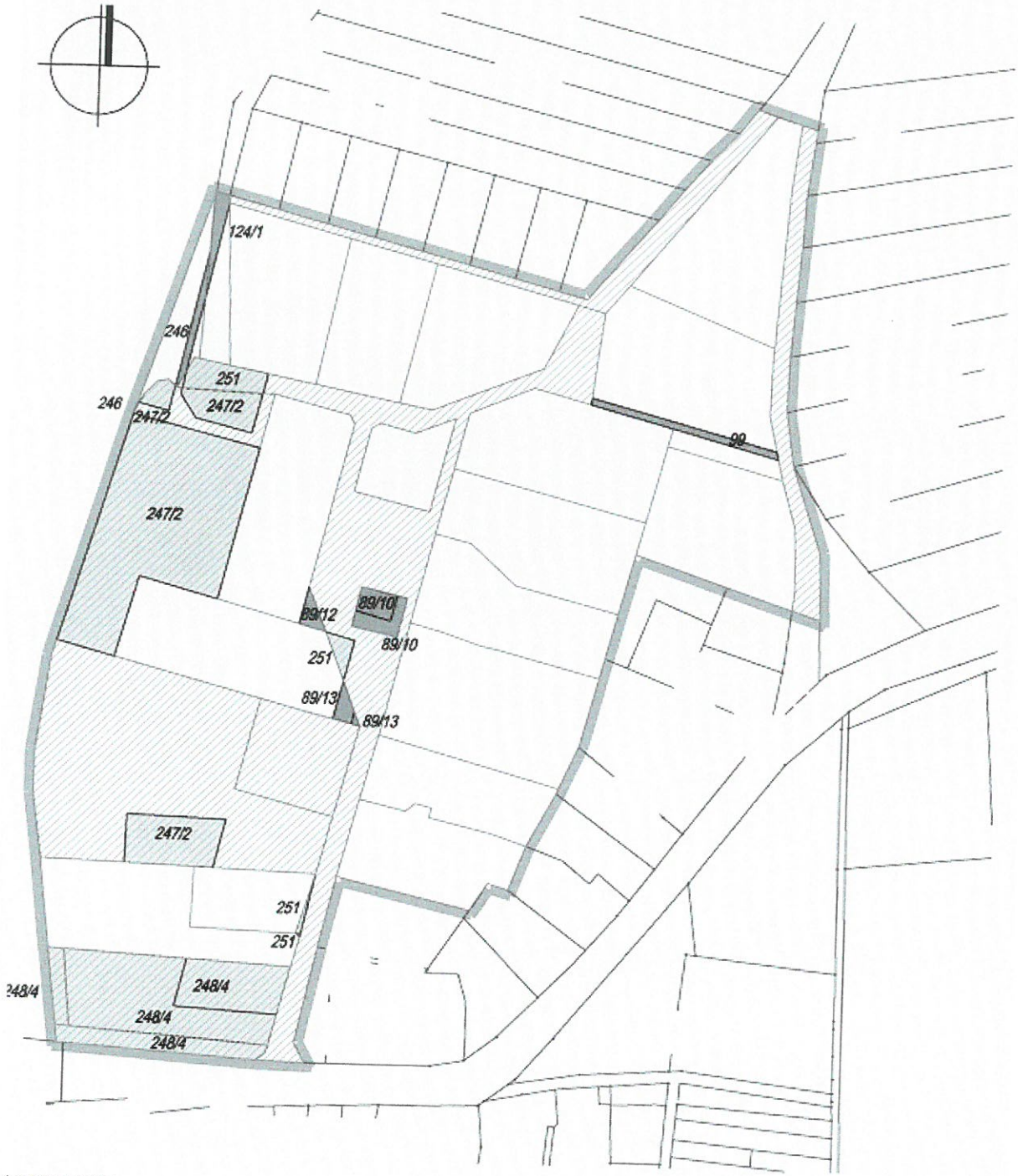
Flurstück	aus CAD-Zeichnung ermittelter Grundstücksanteil, der durch die Gemeinde erworben werden muss oder für den Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können oder verkauft werden kann	Bemerkungen
89/10	168,50 m²	Ankauf für Verkehrsfläche in der Dorfmitte
	160,91 m²	Ankauf für öffentliche Grünfläche in der Dorfmitte
89/12	92,90 m²	Ankauf für Verkehrsfläche in der Dorfmitte
89/13	85,57 m²	Ankauf für Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) im Bereich der südlichen Parkstraße / ehemaliges Gutshaus
	9,22 m²	Ankauf für öffentliche Grünanlage im Bereich der südlichen Parkstraße / ehemaliges Gutshaus
99	238,71 m²	Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit [1]
124/1	147,84 m²	Ankauf für öffentliche Grünfläche "ortsrandbegleitender Weg"
246	135,42 m²	Ankauf für öffentliche Grünfläche "ortsrandbegleitender Weg"
	1,61 m²	Ankauf für öffentliche Grünfläche "ortsrandbegleitender Weg"
247/2	115,73 m²	Verkauf der Maßnahmenfläche M 1 (private Grünfläche / Wiese) an den Eigentümer des Flurstückes 246
	408,59 m²	Verkauf der MI 1 - Flächen, an den Eigentümer des Flurstückes 89/14
	774,82 m²	Verkauf der privaten Grünfläche / Hausgarten an den derzeitigen Nutzer
	4.386,69 m²	Verkauf der privaten Grünfläche / Wiese
251	106,13 m²	Verkauf der MI 4 – Fläche, möglicherweise als Austauschfläche für die zu erwerbenden Flächen auf dem Flurstück 89/13

[1] Die Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit ergibt für den Eigentümer der davon betroffenen Grundstücke ein Anspruch auf Begründung des Gehrechtes. Nach Maßgabe des § 41 Abs. 1 BauGB und der dort näher geregelten Voraussetzungen kann der Eigentümer verlangen, dass sein Grundstück mit einem entsprechenden dinglichen Nutzungsrecht belastet wird. Eine Entschädigung ohne gleichzeitige Begründung eines Nutzungsrechtes schließt § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB jedoch aus. Kommt es zu keiner Einigung mit dem Begünstigten, kann der Grundstückseigentümer gemäß § 43 Abs. 1 BauGB ein Enteignungsverfahren gegen sich selbst beantragen. Ziel dieses Verfahrens ist die Begründung des im Bebauungsplan vorgesehenen Gehrechtes durch Dienstbarkeit gegen Entschädigung. Nur wenn die Belastung mit einer Dienstbarkeit für den Eigentümer unbillig ist, kann er nach § 43 Abs. 2 Satz 2 und § 92 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Entziehung seines Eigentums gegen Entschädigung verlangen. Für diesen Fall sind entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen.

		349,98 m²	Verkauf der MI 1 - Flächen, an den Eigentümer des Flurstückes 89/14
		26,52 m²	Verkauf der WA 2 – Fläche, an den Eigentümer des Flurstückes 248/1
		1,58 m²	Verkauf der privaten Grünfläche / Hausgarten, an den Eigentümer des Flurstückes 248/3
248/4	östlich	1.993,93 m²	Verkauf der Maßnahmenfläche M 3 (teilweise) - private Grünfläche / Hausgarten und Wiese
	östlich	852,40 m²	Verkauf der WA 2 - Fläche
	westlich	194,99 m²	Verkauf der Maßnahmenfläche M 4 (private Grünfläche / Wiese)
	südlich	583,13 m²	Verkauf der Maßnahmenfläche M 4 (private Grünfläche / Wiese)

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind in diesem Planungsstand nicht erkennbar. Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen und Wohnungsbauvorhaben, welche private Investitionen darstellen. Die Gemeinde hat die Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen anzulegen.

Übersicht der von der Gemeinde zu erwerbenden bzw. zu veräußernden Flächen



LEGENDE

Gemeindeflächen

zu erwerbende Flächen

zu veräußernde Flächen

Original im Maßstab 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

erstellt am 23.10.2002 von: STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekten

4 Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Am 10.02.1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parkstraße" durch die Gemeindevertretung von Buchow-Karpzow beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch Aushang im Schaukasten in der ehemaligen Gemeinde Buchow-Karpzow vom 20.02.1998 bis zum 13.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde

Die für Raumordnung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches mit Schreiben vom 22.07.1999 beteiligt worden.

Frühzeitige Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Nachbargemeinden

In der Zeit vom 03.01.2000 bis 04.02.2000 wurden die Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Auslegung des Rahmenplanes Karpzow öffentlich dargelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 11.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bauausschuss der ehemaligen Gemeinde Buchow-Karpzow hat am 03.04.2000 die Auswertung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden in der Fassung vom 13. März 2000 gebilligt.

Auslegungsbeschluss

Am 01.07.2002 hat die Gemeindevertretung von Buchow-Karpzow dem Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, zugestimmt und die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 05.08.2002 bis 06.09.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches Amt Wustermark, Bau- und Liegenschaftsamt öffentlich ausgelegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 29.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Öffentliche Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes

Die Gemeindevertretung hat die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der 2. Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 02.01.2003 bis zum 03.02.2003 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. vom 01. Juni 1994 (GVBl. S. 126), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. S. 62, 72)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. 1991 S. 311; GVBl. I 1995 S. 2) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140)

Anlage 1 Teil B: Text

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. In den Mischgebieten (MI) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

3. In den Mischgebieten (MI) ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

4. Im Gewerbegebiet sind folgende, der Abstandsleitlinie des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06. Juni 1995 entnommene Betriebsarten der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig:

Abstands-klasse	*Abstand zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art sowie störfallrelevanter Anlagen einerseits und allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kleinsiedlungsgebieten andererseits*	*laufende Nummer der Betriebsart aus der Abstandsliste*
I	*1500 m*	*1 bis 6*
II	*1000 m*	*7 bis 22*
III	*700 m*	*23 bis 39*
IV	*500 m*	*40 bis 82a*
V	*300 m*	*83 bis 148a*
VI	*200 m*	*149 bis 178*
VII	*100 m*	*179 bis 196a*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

5. Im Gewerbegebiet (GE) ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannte Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

6. Im Gewerbegebiet (GE) ist die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

7. In den Baugebieten mit einer abweichenden Bauweise sind nur Gebäude in halboffener Bauweise (einseitiger, seitlicher Grenzabstand) zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

8. Bei Baulinien und Baugrenzen ist ein Vortreten von Bauteilen wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkone, Loggien, Wintergärten sowie andere Vorbauten mit nicht mehr als 3,0 m Breite, wenn sie über nicht mehr als zwei Geschosse reichen bis 2,0 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

9. In allen Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind (Carports) und Garagen unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

10. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste 1 (Zweckbestimmung Gutspark) bzw. Pflanzliste 2 (Zweckbestimmung Parkanlage) zu ersetzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

11. Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind als Wiesenflächen anzulegen und mit Laub- oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Baum je angefangene 400 m² Grünfläche. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession ist als hangbegleitender Grünzug anzulegen. Die vorhandenen Böschungskanten sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Bei einer Bepflanzung mit Gehölzen sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist als Wiesenfläche anzulegen und mit Gehölzgruppen locker zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung sind 10 Sträucher je angefangene 50 m² Grünfläche laut Pflanzliste 2 anzupflanzen.
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten ist je angefangene 200 m² Grünfläche 1 Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und können auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

12. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1, M 2 und M 3 sind als Niederungsgebiet zu entwickeln. Sie sind als Wiesenflächen anzulegen. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 ist eine Mindestbepflanzung von 1 Baum je angefangene 250 m² Maßnahmenfläche gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Vorhandener Baumbestand kann auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Gehölze der Pflanzliste 1 handelt.
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 4 (Ansaat von Landschaftsrasen, Hecken und Baumpflanzungen) wird nachrichtlich aus der Planfeststellung P/ A4-143.3 – Pro/ 16 vom 10.07.1998 übernommen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB*

13. In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befesti-

gungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

14. Die Flächen A-B-C-D-A und E-F-G-H-I-K-E sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

15. Die vorhandene Führung der unterirdischen Hauptversorgungsleitungen ist beidseitig ihrer Leitungsachse jeweils in einer Breite von 1,0 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

16. In den Baugebieten sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) je angefangene 250 m² Baugebietsfläche, in den Mischgebieten (MI) je angefangene 300 m² Baugebietsfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Für die Bepflanzung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden, in den übrigen Baugebieten sind Arten der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand kann auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Gehölze der jeweiligen Pflanzliste handelt. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzung von Bäumen hat zusätzlich zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke zu erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

17. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1 und P2 sind mit Ausnahme von notwendigen Grundstückszufahrten (maximale Breite von 3,0 m) dicht mit Sträuchern gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Je angefangene 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens 1 Strauch anzupflanzen. Für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen ist in der Pflanzfläche P 1 Prunus avium (Vogelkirsche), in der Pflanzfläche P 2 Betula pendula (Sandbirke) zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

18. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und zu umpflanzen. Die Gliederung durch mindestens 4,0 m² große Pflanzinseln hat so zu erfolgen, dass maximal 4 Stellplätze zusammengefasst sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

19. Für die Bepflanzung der Straßenverkehrsflächen mit Bäumen ist Tilia cordata (Winterlinde) zu verwenden. In der Parkstrasse Nord hat die Baumbepflanzung einseitig in einem Abstand von mindestens 8,0 m und höchstens 12,0 m zu erfolgen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

20. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Stammumfang von mindestens von 18/20 cm bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm anrechenbar. Es sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

Pflanzliste Nr. 1

BÄUME:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraia	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

OBSTBÄUME:

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Cydonia oblonga	Quitte
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume

STRÄUCHER:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laev. agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Stachelbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caeslus	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

Pflanzliste Nr. 2

BÄUME:

Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestis	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus torminalis	Elsbeere

OBSTBÄUME:

Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Cydonia oblonga	Quitte
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume

STRÄUCHER:

Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caeslus	Kratzbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT)

21. Dächer sind mit einer symmetrischen Neigung von mindestens 25° und höchstens 50° auszubilden. Die Errichtung von Flachdächern ist unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

22. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind für Dachflächen nur Eindeckungen mit Ziegeln und Dachsteinen in roter bis rotbrauner Farbgebung zulässig. Davon ausgenommen sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von den in § 6 Abs. 6 der Brandenburgischen Bauordnung aufgeführten Bauteilen und untergeordneten Vorbauten, einschließlich der Dachflächen von Dachaufbauten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO

23. Werbeanlagen dürfen die Traufe nicht überschreiten. Selbstleuchtende Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. An die Gebäudeaußenwand angebrachte Werbeanlagen sind zulässig als
- auf die Wand gemalte Schriftsätze oder Einzelbuchstaben,
- auf Schildern vor der Wand angebrachte Schrift (Höhe der Schilder max. 0,60 m),
- hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand.

Senkrecht zur Gebäudewand angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen eine Gesamtausladung von 0,80 m und eine Ansichtsfläche je Seite von 0,60 x 0,60 m nicht überschreiten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO*

24. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und in § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs bezeichnenden Art enthalten, außer Kraft.