Stadt Luckenwalde

Bebauungsplan Nr. 42/2016

„Feuerdornweg II“

Begründung

Luckenwalde, den 20.07.2018

Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 6380/2018

Inhalt

I Planungsgegenstand 3
Veranlassung und Erforderlichkeit 3
Plangebiet 3
Planerische Ausgangssituation 6
II Planinhalt 7
Intention der Planung 7
Entwicklung der Planungsüberlegungen und Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung 7
Wesentlicher Planinhalt 8
Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes 9
Art der baulichen Nutzung 9
Maß der baulichen Nutzung 9
Gärtnerische Nutzung 10
Grundstückseinfriedungen 10
Waldnutzung bzw. Kompensation 10
Werbeanlagen 13
Naturschutz 13
Verkehrsflächen 14
Nachrichtliche Übernahmen 15
III Auswirkungen des Bebauungsplanes 15
Stadtplanerische Auswirkungen 15
Auswirkungen auf die Umwelt 15
Soziale Auswirkungen 15
Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit 15
IV Verfahren 15
Aufstellungsbeschluss 15
Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 16
Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung 16
V Anhang 16
Rechtsgrundlagen 16
Textliche Festsetzungen 17
Darstellung zur Technischen Festsetzung Nr. 2 19

Bearbeiter: Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt, Dipl.-Ing. Stadtplaner Ekkehard Buß

I Planungsgegenstand

Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Vorbereitung, eine als „Insel“ im Siedlungsbereich liegende Waldfläche in die Nutzung der angrenzenden Wohnbebauung einzubeziehen. Einerseits besteht die Absicht, die aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der Hanglage nicht rentierliche Waldnutzung aufzugeben, anderseits besteht der Wunsch bei zahlreichen Nachbarn, die angrenzenden Flächen in die Wohngrundstücke am Sanddornweg einzubeziehen, um so die Wohnqualität zu verbessern.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Sie ist – abgesehen von zwei Parzellen – vollständig mit Wald bestanden. Sie liegt in - für Luckenwalder Verhältnisse – starker Hanglage. Dies dürfte dazu beigetragen haben, dass mehrere Anläufe, die Fläche für die Wohnnutzung zu entwickeln, fehlschlugen. Sie bildet eine „Außenbereichsinsel“, die vom unbeplanten Innenbereich umgeben ist. Aus diesem Grund ist für die beabsichtigte Umnutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Innerhalb des Bebauungsplanes sollte ansatzweise auch die gemäß Landeswaldgesetz erforderliche Waldumwandlung geregelt werden.

Offensichtlich ist, dass die Kaufinteressenten sehr unterschiedliche Nutzungsabsichten hegen. Deswegen ist es erforderlich, auch nachbarschützende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, weil es sich um eine Fläche bzw. um den Teil einer Fläche handelt, die von allen Seiten vom Siedlungsbereich umgeben ist und bereits jetzt von diesem geprägt wird.

Plangebiet

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Waldfläche entlang des Feuerdornwegs in Luckenwalde. Die Geltungsbereichsgrenze wird von den Fahrbahngrenzen der Straßen Heideweg, Feuerdornweg und Jasminweg sowie von den hinteren Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke am Sanddornweg gebildet. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestand der Geltungsbereich aus Teilen der Flurstücke der Gemarkung Luckenwalde, Flur 11, Flurstück 198/79 und Flur 12, Flurstück 518. Durch eine Teilung des Flurstücks 189/79 entstand vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB das neue Flurstück 414, das ebenfalls teilweise zum Geltungsbereich gehörte. Nach der öffentlichen Auslegung kam es zu einer neuen Grundstücksteilung. Aus dem bisherigen Flurstück der Flur 12, Flurstück 518 sind innerhalb des Geltungsbereichs die Flurstücke 542, 543 und 544 entstanden, wobei das Flurstück 544 nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Dieses Flurstück umfasst Teile der Straßenverkehrsfläche des Feuerdornwegs, des Heidewegs und des Distelwegs. Die beiden Flurstück 542 und 543 liegen vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Aus dem Flurstück 414 der Flur 11 sind innerhalb

des Geltungsbereichs die Flurstücke 420 bis 433 entstanden, wobei die Flurstücke 420 bis 432 vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen und das Flurstück 433 nur teilweise. Dieses umfasst Straßenverkehrsflächen des Feuerdornwegs, des Ligusterwegs und des Jasminwegs sowie angrenzende Waldflächen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,85 ha.

Ausschnitt aus dem Lageplan zur Fortführungsmitteilung des Landkreis Teltow-Fläming, Katasterbehörde, vom 25.05.2018 , mit Eintragung des Geltungsbereichs (schwarze strichlierte Linie)

Bestand

Der Geltungsbereich besteht fast vollständig aus Waldfläche, Hauptbaumart ist die Gemeine Kiefer. Der Bestand ist relativ jung. Auch die Robinie ist vertreten. Darüber hinaus finden sich Spitzahorn, Spätblühende Traubenkirsche und Pfaffenhütchen. Der Waldbestand lässt sich unterteilen in einen etwas älteren Bestand in einem etwa 10 m breiten, hauptsächlich aus der Gemeinen Kiefer bestehenden Waldstreifen im tieferliegenden Bereich entlang der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken am Sanddornweg, und einem noch jüngeren Bereich am Zapfholzweg, der erst in den letzten zwei Jahrzehnten durch natürliche Sukzession entstanden ist, und dessen Artenbestand deutlich durchmischter ist. Im Grünordnungsplan bzw. In der Begründung zum eingestellten Bebauungsplan Nr. 11/94 Feuerdornweg wird jedoch der gesamt Baumbestand noch als „Jungwald“ bezeichnet.

Die Fläche liegt auf einer Endmoräne, die als Höhenzug am westlichen Luckenwalder Stadtrand ausgebildet ist.
Das Gelände fällt vom Feuerdornweg zur hinteren Grundstücksgrenze der Grundstücke am Sanddornweg um ca. 2 – 3 m ab. Die Geländeneigung beträgt teilweise fast 15 %. Es handelt sich um die stärkste Geländeneigung im gesamten Stadtgebiet.
Für zwei Parzellen sind bereits Grundstückskaufverträge geschlossen worden. Die Erwerber haben die für eine anderweitige Nutzung erforderliche Waldumwandlungen durchgeführt, Bäume gerodet und begonnen, die Flächen einzufrieden und gärtnerisch durch die Anlage von Beeten, Wegen und auch durch Nebengebäude zu nutzen.

Im nördlichen Bereich liegt eine Regenwasserleitung in der Grundstücksfläche. Diese verläuft diagonal vom Feuerdornweg zum Heideweg, um so die Leitungsstrecke zu verkürzen.

Umgebung

Der Geltungsbereich ist – außer an der östlichen Geltungsbereichsgrenze – durch die Straßenverkehrsfläche von Heide-, Feuerdorn- und Jasminweg umgeben, die das Einfamilienhausgebiet erschließen. Soweit ein Gehweg auf der Seite des Plangebiets vorhanden ist, ist dieser in den Geltungsbereich mit einbezogen worden.
Die Umgebung ist im Wesentlichen durch Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung geprägt. Freie, mit Wald bestandene Flächen befinden sich am Heideweg sowie am Feuerdornweg zwischen Liguster- und Jasminweg.

Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die genannten Straßen erschlossen im Sinne des § 30 BauGB. Versorgungsleitungen liegen in diesen Straßen an.

Eigentumsverhältnisse

Die Flächen sind Eigentum der Stadt Luckenwalde. Für zwei Parzellen sind Grundstückskaufverträge mit Nachbarn aus dem Sanddornweg geschlossen worden. Der Besitzwechsel ist erfolgt.

Planerische Ausgangssituation

Landesplanung

Die Ziele des Bebauungsplans sind mit den Festlegungen des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-BB) vereinbar. Wirkung auf den Standort hat die Festlegung Luckenwaldes als Mittelzentrum, wodurch eine freie Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. Das gleiche gilt für den öffentlich ausgelegten Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 10.08.2016 bestätigt, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 26.07.2016 bestätigt, dass das Plangebiet sich nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Vorzugsraum Siedlung „Ortslage Luckenwalde“ befindet. Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für die Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Dies bedeutet: Bereits vorhandene Erschließung sollte optimal ausgenutzt werden, bevor neue Erschließungsanlagen für Wohnnutzungen hergestellt werden. Es bedarf also einer besonderen Rechtfertigung, wenn an einer vorhandenen Erschließungsstraße an einer Straßenseite nur eine weniger intensive Grundstücksnutzung festgesetzt wird. Diese Rechtfertigung besteht im vorliegenden Fall in der Erfahrung der vergangenen Jahrzehnte, in denen mehrere Ansätze scheiterten, Wohnungsbau zu entwickeln, weil sich der Wohnungsbau aufgrund des ungünstigen Reliefs als wirtschaftlich uninteressant erwies.
Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 05.07.2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im nördlichen Bereich, direkt am Heideweg ist als Symbol ohne Flächendarstellung Gemeinbedarfsfläche der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Luckenwalde zieht als aktuelle Flächennutzung das Plangebiet in eine großflächige Darstellung „Wohngebiete (lockere Bebauung, hohe Durchgrünung) dar. Diese Darstellung wird in sämtlichen Teilkarten des Landschaftsplanes, einschließlich des Entwicklungskonzepts fortgeführt. Besondere Ziele lassen sich also aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet „Forst Zinna-Jüterbog-Keilberg“, dessen östlichste Ausläufer sich ca. 1200 m in südwestlicher Richtung befinden.

Bebauungspläne

Bebauungspläne bestehen weder im Plangebiet noch in der Umgebung. Das Plangebiet befand sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11/94 „Feuerdornweg“. Dieses Verfahren wurde aber nicht abgeschlossen und mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.09.2005 eingestellt.

Denkmalschutz

Bau-, Boden- und Naturdenkmale sind im Plangebiet oder dessen Umgebung nicht bekannt bzw. nicht vorhanden.

II Planinhalt

Intention der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Einbeziehung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Waldflächen in die angrenzenden Wohngrundstücke zu ermöglichen. Die nicht rentierliche forstwirtschaftliche Nutzung soll aufgegeben werden; eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke soll unter Berücksichtigung gewisser Einschränkungen ermöglicht werden. Die gärtnerische Nutzung und auch – in geringem Umfang – eine Nutzung als Stellplatz / Zufahrt ist zu gewährleisten. Die Einschränkungen ergeben sich aus der Hanglage. Eine vollständige Rodung der Flächen und ein Verzicht auf Ersatzpflanzungen würde die Erosionsgefahr erheblich erhöhen. Eine flächige Versiegelung erscheint ebenfalls nicht möglich. Die hiermit verbundene Entwässerungsproblematik würde ebenfalls zur Erosionsgefahr beitragen. Zum Schutz der tiefer liegenden Grundstücke hat die Gestaltung der Fläche so zu erfolgen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf der Fläche versickern kann.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, die Wohnqualität der benachbarten Wohngrundstücke am Sanddornweg zu verbessern und langfristig zu sichern.

Entwicklung der Planungsüberlegungen und Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung

Im Lauf der Jahrzehnte scheiterten mindestens drei Anläufe, die Fläche für die Wohnnutzung zu entwickeln. Die „Stadtbebauungsplanskizze“ aus dem Jahr 1964 des Entwurfsbüros für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung beim Rat des Bezirks Potsdam sah den Geltungsbereich

des Bebauungsplanes als Bestandteils eines Bereichs, der für den komplexen Wohnungsbau in fünfgeschossiger Ausführung vorgesehen war.
Diese Planung ist jedoch nicht umgesetzt worden. Bereits in den 1980er Jahren hatte sich die städtebauliche Entwicklungsstrategie geändert: Aus dem Jahr 1980 liegt ein Plan des Büros für Städtebau beim Rat des Bezirkes Potsdam vor, der die beabsichtigte Entwicklung des „2.BA der Eigenheimsiedlung Ginsterweg“ vorsieht. Dieser legte die am Jasminweg, am Heideweg und am Ligusterweg auch entstandene Parzellierung und Bebauung fest. Auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes war eine Parzellierung und Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Diese ist jedoch nicht umgesetzt worden.
In den 1990er Jahren gab es dann einen erneuten Anlauf in Gestalt eines Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses durch die Stadt Luckenwalde. Hier war wieder eine etwas dichtere Bebauung für die noch nicht bebauten Teile des Einfamilienhausgebietes vorgesehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde in unterschiedlichen Entwurfsphasen zunächst eine dichtere Baustruktur, später auch wieder Einfamilienhäuser in offener Bauweise bzw. als Doppelhäuser vorgesehen.
Die Planaufstellung war Anfang der 1990er Jahre den recht euphorischen Entwicklungshoffnungen geschuldet. Das Verfahren stagnierte und wurde im Jahr 2006 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingestellt. Diese Entwicklungsabsichten spiegeln sich auch in den 1990er Jahren aufgestellten Flächennutzungsplan wider, der für den gesamten Bereich Wohnbaufläche darstellt.

Auch wenn die Entwicklungsperspektiven der Stadt Luckenwalde gerade wieder etwas optimistischer werden und sich Wanderungssaldo und Bevölkerungsprognosen positiv entwickeln, scheint der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund seiner Hanglage kaum für eine Wohnbebauung prädestiniert. Neben der Erosionsproblematik stellt sich auch die Entwässerung der Grundstücke besonders problematisch dar. Durch die Hanglage lassen sich die Grundstücke nur so bebauen, dass ein Kellergeschoss im hinteren Grundstücksteil fast vollständig über den Erdboden herausragt. Aus der Hanglage ergäben sich also baukonstruktive Zwänge vor allem an die Gründung der Gebäude, an die Statik und an die Geschossigkeit, die aufgrund der damit verbundenen Kosten deutlich über die normalen Baukosten hinaus gehen. Damit erscheint eine Vermarktung der Grundstücke als Baugrundstücke nicht denkbar.

Nachdem sich einzelne Grundstückseigentümer der Grundstücke am Sanddornweg um den Erwerb von Grundstücksteilen zwischen ihren Grundstücken und dem Feuerdornweg bemüht haben, und die Forstverwaltung eine Zustimmung zur Aufhebung der Waldeigenschaft in Aussicht gestellt hatte, da die Flächen forstwirtschaftlich eher unattraktiv sind, hat sich gezeigt, dass mehrere Grundstückseigentümer am Erwerb der Flächen interessiert sind. Dabei sind die Interessen unterschiedlich. Dies hat sich besonders im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gezeigt. Teils geht es den Eigentümern um eine gärtnerische Nutzung, teils geht es „nur“ um den Erhalt des Waldes an der Grundstücksgrenze.

Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen Fläche mit besonderem Nutzungszweck der Zweckbestimmung „Hausgärten und Nebenanlagen“ fest. Das besondere an der Nutzung ist, dass der Bebauungsplan keine eigenständigen Nutzungen festsetzt, sondern Nutzungen, die den Hauptnutzungen auf den benachbarten Grundstücken „dienen“. Dies ergibt sich einerseits aus dem Umstand, dass die Grundstücke sich nicht als eigenständige Grundstücke vermarkten lassen, andererseits aber die angrenzenden Grundstückseigentümer ein großes Eigeninteresse haben, die Grundstücke zu nutzen,

mindestens aber die Grundstücke so zu gestalten, dass von diesen Grundstücken keine negativen Auswirkungen auf die eigenen Grundstücke hervorgerufen wird.

Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen. Insofern entspricht er den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB an einen qualifizierten Bebauungsplan.

Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hausgärten und Nebenanlagen“. Konkretisiert werden die Inhalte durch die textliche Festsetzung Nr. 1. Diese bestimmt, dass die zulässigen Nutzungen der Wohnnutzung auf den Einfamilienhausgrundstücken am Sanddornweg dienen sollen. Zulässig sind Nebenanlagen im Sinne der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen. Überwiegen soll die gärtnerische Nutzung.
Die Stellplätze sollen der Wohnnutzung dienen und diese nicht stören. Daher werden Stellplätze für Lastkraftwagen, Kraftomnibusse und Kraftfahrzeuge mit mehr als 3,5 t Eigengewicht sowie für Anhänger dieser Fahrzeuge ausgeschlossen.
Ausnahmsweise (textliche Festsetzung Nr. 3) soll es möglich sein, Grundstücksteile auch an andere Interessenten zu verkaufen. Eine Bedingung für die Ausnahme ist aber, dass der direkte Nachbar am Sanddornweg kein Kaufinteresse hat und der zu dienenden Hauptnutzung in der unmittelbaren Nachbarschaft, möglichst also am Feuerdornweg, Distelweg, Ligusterweg, Heideweg oder Jasminweg liegt.
Alternativ soll weiterhin die Nutzung als Wald zulässig sein.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Nebenanlagen und Stellplätze sollen maximal 40 % der Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden. Die Zahl der Stellplätze soll auf maximal zwei beschränkt werden, in Form einer Garage / eines Carports mit davor liegender Aufstellfläche. Diese sollen sich im vom Feuerdornweg aus vorderen Grundstücksbereich befinden. Lediglich für diese Stellplätze / Garagen sollen in den Abstandsflächen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer zulässig sein. Damit sollen Geländesprünge und Beeinträchtigungen der Nachbarn entlang der Grundstücksgrenze vermieden werden. Die Beschränkung der zulässigen Stellplätze ist gerechtfertigt, weil grundsätzlich schon ausreichend Stellplätze auf den Wohngrundstücken am Sanddornweg vorhanden sind und weil eine übermäßige Nutzung durch Stellplätze auch den allgemeinen Vorgaben nach Sparsamkeit und Zurückhaltung bei der Neuinanspruchnahme von Flächen mit Flächen widersprächen. Ausnahmsweise sollen tiefer, also weiter hinten im Grundstück liegende Garagen zugelassen werden können, wenn sich beide Nachbarn durch einen städtebaulichen Vertrag einigen und an beiden Seiten der Grundstücksgrenze entsprechende Anlagen entstehen. Eine Skizze hierzu befindet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Die besonderen Probleme ergeben sich aus der Hanglage. Die Ambitionen einzelner Grundstücksinteressenten sind geeignet, nachbarschaftliche Konflikte hervorzurufen. Jeder Art von Aufschüttung, Abgrabung oder Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze führt zu

einer Beeinträchtigung des Nachbarn. Um diese nachbarlichen Konflikte zu minimieren versucht der Bebauungsplan entlang der Grundstücksgrenzen 3,0 m-breite Streifen von derartigen Anlagen freizuhalten. Auch Solaranlagen auf Nebenanlagen oder auf Garagen an den Grundstücksgrenzen würden zu Konflikten führen, wenn der Nachbar nicht bereit ist eine Waldumwandlung durchzuführen bzw. seine Bäume zumindest kurz zu halten. Aus diesem Grund werden all diese Anlagen, bis auf maximal eine Garage in einer Grundstückstiefe von 12 m vom Feuerdornweg aus, ausgeschlossen, bzw. unter die Bedingung einer nachbarlichen, vertraglichen Einigung gestellt.

Gärtnerische Nutzung

Ein besonderes Problem der Fläche ist die Hanglage. Die Neigung beträgt deutlich mehr als 10 %. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Vegetation (Waldbäume) maßgeblich dazu beiträgt, die Erosion zu verhindern. Der sandige Boden gewährleistet eine gute Versickerbarkeit des Wassers. Durch die Vorgabe, die Flächen zu bepflanzen, soll auch die Geländeoberfläche vor Erosion geschützt werden. Gärtnerische Flächennutzungen, die mit einer Reduzierung der Versickerungsfähigkeit einher gehen, sollen unterbunden werden. Daher sind beispielsweise Kies- und Splittbeete, die regelmäßig mit versickerungsmindernden oder gar wasserundurchlässigen Unterbauen (Vliese, Folien) versehen werden, und aufgrund des Mangels an Pflanzen kaum bis kein Wurzelwerk besitzen, ausgeschlossen worden.

Grundstückseinfriedungen

Die vorhandenen Einfamilienhäuser am Feuerdorn-, Liguster-, Distel-, Heide- und Jasminweg besitzen in der Regel niedrige Einfriedungen mit einer Höhe von max. 80 cm bis 1 m, die einen freien Blick auf die Grundstücke und die Bebauung ermöglichen und so das Stadtbild prägen. Blickdichte, hohe Zäune würden zu einer erheblichen Störung des Gesamtbildes führen.
Für die vorgesehene Nutzung als Garten und Freifläche wünschen sich jedoch einige der Grundstücksinteressanten genau so eine Einfriedung. Ohne die Sicherheit tatsächlich zu verbessern, würde diese das subjektive Sicherheitsempfinden stärken und die Privatheit der Gartennutzung sichern.
Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hat sich als Kompromiss ergeben, lediglich transparente Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m zuzulassen und es anheim zu stellen, die gewünschte Privatheit durch das Anpflanzen von Hecken oder Sträuchern zu erreichen. Die Einfriedungen sollen ohne Sockel errichtet werden, um den Wasserabfluss gemäß § 37 WHG bei besonders starken Regenereignissen nicht zu behindern.

Eine Verpflichtung zur Einfriedung der Grundstücke zum Feuerdornweg ist nicht vorgesehen. Dies ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr.1, die auch den Erhalt des Waldes zulässt. Eine Einfriedung würde auf jeden Fall die Waldumwandlung erfordern, die aber nicht zwingend gewollt ist.

Waldnutzung bzw. Kompensation

Der Landesbetrieb Forst hat in seinen Stellungnahmen vom 9.8.2016 und vom 20.12.2017 dargelegt, dass die nach den beiden erfolgten Waldumwandlungen verbleibende Waldfläche neben der Funktion „Wirtschaftswald“ auch noch die Funktion „Erholungswald“ besitzt. So

begründet der Landesbetrieb die Forderung nach einem Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich / Ersatz von 1 zu 1,75. Diese Einschätzung kann nicht geteilt werden. Die Waldfläche entspricht nicht im Geringsten den Kriterien für einen Erholungswald (Quellen: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz: Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Band XXXIV: Waldfunktionen im Land Brandenburg, Oktober 2007; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschadt: Kartierung der Waldfunktionen im Land Brandenburg / Anleitung, Stand 1. Januar 2016, ebenso in der neuen Fassung, Stand 1. Januar 2018).
Kriterien für einen Erholungswald sind demnach:

- Die Einwohnerzahl im Einzugsbereich
- Die Lage in einem Kur- oder Erholungsort
- Die Erreichbarkeit nach Verkehrsmitteln
- Das Vorhandensein von Ausflugszielen, Historischen Objekten, Naturschönheiten oder Erholungsschwerpunkten
- Ein Wegenetz
- Wegemarkierung
- Waldparkplätze, Infotafeln und Erholungsfeinrichtungen wie Waldlehrpfade, Waldspielplätze, Fitnessparcours, Bänke, Schutzhütten
- Störungsfreiheit (Immissionen)
- Priorität der Erholungsfunktion bei der Waldbewirtschaftung
- Konzepte zur Optimierung der Erholungsfunktion
- Informationsangebot über die Erholungsmöglichkeiten des betreffenden Waldes
- Naturschutzrechtliche Bedingungen
- Fehlende Interessenkonflikte zwischen Wanderern, Radfahrern und Reitern

Auch die Einstufung als „Wirtschaftswald“ ist nicht nachvollziehbar, da die Kategorie „Wirtschaftswald“ in der „Liste der Waldfunktionen“ des Landes Brandenburg nicht existiert. Auch im Landeswaldgesetz kommt dieser Begriff nicht vor. Der Waldeigentümer weist darauf hin, dass eine rentierliche Nutzung des Waldes nicht möglich ist.
Darüber hinaus geht das geforderte Verhältnis von 1:1,75 über das in den bisherigen Waldumwandlungen – soweit diese der Stadt vorliegen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgelegte Verhältnis von 1:1 hinaus. Ein Grund für eine Ungleichbehandlung wird nicht benannt und ist auch nicht erkennbar. Es wird davon ausgegangen, dass im Sinne der Gleichbehandlung ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 anzusetzen ist.

Der Bebauungsplan sichert die abschließende Regelung für die Waldumwandlung im gesamten Plangebiet. Dies entspricht dem Vorschlag des Landesbetriebs Forst. Dabei ist zu beachten, dass es den Erwerbern auch möglich sein soll, den Wald zu erhalten. Die Stadt kann daher auch nicht in die Vorleistung gehen. Daher kommen lediglich einzelne, parzellenbezogene Waldumwandlungen in Frage.

Der Bebauungsplan macht von der Ermächtigung des „Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne vom 14.08.2008“ Gebrauch, die Regeln für die Waldumwandlung – unter dem Vorbehalt, dass dies von den zukünftigen Grundeigentümer gewünscht wird – abschließend festzulegen. Im Sinne der Gleichbehandlung aller Erwerber wird der Kompensationsfaktor von 1:1 für die Waldumwandlung festgesetzt. Dies entspricht dem Kompensationsfaktor, der in den bereits erfolgten Waldumwandlungen angesetzt wurde. Der Landesbetrieb Forst hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einen Kompensationsfaktor von 1:1,75 gefordert, hat aber weder begründet, warum die einzelnen Erwerber unterschiedlich zu behandeln sind,

noch hat er plausible Argumente vorgetragen, die eine Erhöhung des Kompensationsfaktors rechtfertigen.

Gemäß der Fortführungsmitteilung des Landkreis Teltow-Fläming, Katasterbehörde, vom 25.05.2018 (Fortführung des Liegenschaftskatasters auf Grund des Fortführungsnachweises Nr. 123340-201800034 vom 24.05.2018 – Siehe auch Abbildung auf Seite 4) besitzen die noch nicht umgewandelten Waldgrundstücke folgende Flächengrößen:

Flur / Flurstück	**Größe in m²**
12 / 542	904
11 / 421	266
11 / 423	679
11 / 424	674
11 / 425	676
11 / 426	588
11 / 428	611
11 / 429	685
11 / 430	846
11 / 431	605
11 / 432	178
Summe	**6712**

Der Ersatz für die dauerhafte Inanspruchnahme von Waldflächen ist in Form einer Ersatzaufforstung zu erbringen. Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG ist als forstrechtlicher Ausgleich eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in Form einer Erstaufforstung durchzuführen.
Bei der Erstaufforstung sind folgende Baumarten mit den genannten Anteilen zu verwenden:

Stieleiche	52 %
Hainbuche	6 %
Gemeine Esche	6 %
Gemeine Kiefer	36 %

Dabei ist ausschließlich zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) im Sinne des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) vom 22.05.2002 (BGBl. I, S. 1658) aus folgenden Herkunftsgebieten zu verwenden:

Stieleiche	– 817 04
Hainbuche	– 80602
Gemeine Esche	– 81103
Gemeine Kiefer	– 85104

Dabei gelten folgende Mindestpflanzenzahlen:

Kiefer	– 8.000 Stück/ha
Stieleiche	– 6.000 Stück/ha
Hainbuche	– 4.000 Stück/ha
Sonstiges Laubholz	– 3.500 Stück/ha

Bei Mischbeständen gelten die Zahlen für die anteiligen Flächen der Baumart. Bei der Ermittlung der Pflanzenzahlen sind die natürlich angekommenen standortgerechten Baumarten einzubeziehen. Standortgerechte Straucharten werden bis zu einem Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Kultur akzeptiert.

Die Ersatzpflanzungen erfolgen durch einen geeigneten Anbieter. Die Flächenverfügbarkeit ist dadurch gesichert, dass hierfür ausreichend Angebote von Dienstleistern für die

forstrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorhanden sind. Daher ist eine konkrete Festlegung auf einen Anbieter bzw. eine Fläche im Rahmen des Bebauungsplanes für die abschließende Sicherung der Maßnahme nicht erforderlich. Die Festlegung im Bebauungsplan auf einen Anbieter ist auch nicht zulässig, denn hier würde der Bebauungsplan ohne Grund die freie Wahl des Anbieters verhindern.
Die Sicherung der Maßnahme muss allerdings vor Beginn der Waldumwandlung durch einen städtebaulichen Vertrag in Form eine Verpflichtungserklärung vorliegen. Innerhalb der Verpflichtungserklärung muss festgelegt werden, dass die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bis spätestens zwei Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen haben.
Die Verpflichtungserkärung muss darüber hinaus Regelungen für die erforderlichen Sicherheitsleistungen enthalten, da bis zur Erstellung eines Endabnahmeprotokolls durch die untere Forstbehörde (frühestens fünf Jahre nach der Pflanzung) eine Sicherheitsleistung in Höhe von 1,97 €/m² umzuwandelnder Waldfläche zu leisten ist. Die Sicherheitsleistung ist zum Beispiel durch eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des Betrages auf einem Verwahrkonto des Landes Brandenburg möglich.
Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn die festgelegte Sicherheitsleistung erbracht ist.

Die Liste der Dienstleister ist bei dem Landesbetrieb Forst erhältlich.

Als naturschutzrechtliche Regelungen für die Waldumwandlung wird die Festsetzung aufgenommen, dass die Fällmaßnahmen außerhalb der Brutzeit fast aller einheimischer Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen sind. Dies entspricht den Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde aus den vorliegenden Waldumwandlungen.
Eine weitere naturschutzrechtliche Regelung ist die Festsetzung von Nistkästen für höhlenbrütende Vögel und für Fledermäuse.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da keinerlei Nutzungen zulässig sind, für die es einer Werbung bedarf.

Naturschutz

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen der bereits erfolgten Waldumwandlungen auferlegt, die Fällmaßnahmen außerhalb der Brutzeit fast aller einheimischer Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Diese Auflage übernimmt der Bebauungsplan in seine Textlichen Festsetzungen (Textliche Festsetzung Nr. 10). Bei Höhlenbäumen ist vor den Fällmaßnahmen eine Artenschutzkontrolle durchzuführen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Einwendungen vorgetragen. Es wurden aber Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes gegeben. Diese Hinweise sind jedoch insofern wirkungslos, als dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird. Hingewiesen wurde auf die Belange des besonderen Artenschutzes, die zu berücksichtigen seien. Es sei auf der Planungsebene abzuschätzen, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle planungsrelevanten

europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten) gemäß § 44 Abs 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden können.
Anhand der Biotopausstattung sei ein Konfliktpotenzial für europäische Vogel- und Fledermausarten sowie für Rote Waldameisen abzuleiten. Diese Artengruppen seien einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen. Im Bedarfsfall seien geeignete Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen zu entwickeln. Eine Auswirkungsprognose wird verlangt.
Bezüglich der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1, 2 und 4 BNatSchG ist davon auszugehen, dass die bereits genannte Textliche Festsetzung Nr. 10 – die Beschränkung der Fällarbeiten auf die Monate Oktober, November, Dezember, Januar und Februar - geeignet ist, diese Verbotstatbestände zu vermeiden.
Somit wird den wesentlichen Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen.
Soweit durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten entnommen, beschädigt oder zerstört werden, greift hier der § 44 Abs 5 Nr. 3 BNatSchG, demzufolge ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier der Fall, da die Fläche des Bebauungsplanes nur einen minimaler Teil eines größeren zusammenhängenden Waldgebietes ist.
Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde diese Einschätzung, dass eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten im Zuge der Planumsetzung pauschal durch den § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG gedeckt ist, nicht geteilt. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde befürchtet, dass ein den angrenzenden Waldbereichen nicht ausreichend Ersatzquartiere vorhanden sind, so dass für die Übewindung des Verbotstatbestandes die Anbringung von Ersatzquartieren erforderlich ist. Daher wird für den Fall der Waldumwandlung pro Flurstück die Anbringung von je einem Nistkasten für höhlenbrütende Vögel und für Fledermäuse als naturschutzrechtliche Regelung in die Festsetzung zur Waldumwandlung aufgenommen.

Durch die im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen Kompensationszahlungen wird der entfallende Wald-Lebensraum sogar im Verhältnis 1:1 kompensiert. Es erfolgt also eine Kompensation, obwohl dies bei Bebauungsplänen gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich ist. Darüber hinaus wird die Qualität und die Attraktivität der Fläche für viele Vogelarten durch die gärtnerische Gestaltung und die damit verbundene vielfältige Bepflanzung gegenüber der relativ artenarmen Waldpflanzengesellschaft wohl gesteigert. Besonders wertvolle, im Rahmen der ökologischen Begleitung der Fällarbeiten nicht überwindbare Artenschutzsachverhalte sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus unterliegen die zu untersuchenden Sachverhalte aufgrund der häufig wechselnden Nistplätze der in Frage kommenden Arten einer hohen Veränderungsdynamik, so dass entsprechende Untersuchungen zum jetzigen Zeitpunkt ohnehin durch neue Begehungen zum Umsetzungszeitpunkt wiederholt werden müssten.

Verkehrsflächen

Entlang der westlichen, südlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die durch die Fahrbahnkanten der Straßen Feuerdorn-, Jasmin- und Heideweg gebildet wird, wird ein 1,5 m breiter Streifen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet. Die zukünftigen Grundstücksgrenzen orientieren sich demzufolge an dieser Abgrenzung. Damit bleibt der Stadt hinreichend Platz für verkehrliche Anlagen (z.B. Beschilderungen, Beleuchtung). Vorgaben für die Gestaltung dieser Fläche werden nicht festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Im nördlichen Teil des Grundstücks verläuft im Geltungsbereich ein Regenwasserkanal der NUWAB, der vom Feuerdornweg zum Heideweg verläuft.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stadtplanerische Auswirkungen

Der Bebauungsplan trägt zur Steigerung der Wohnqualität in einem vorhandenen Wohngebiet bei und erhöht so die Attraktivität des Wohnstandorts Luckenwalde.

Auswirkungen auf die Umwelt

Der Durchführung der Planung trägt zum Verlust von Waldflächen bei, mit all ihren Konsequenzen für die ökologischen Funktionen des Waldes (Kaltluftentstehung, Erosionsverhinderung, Lebensraum, Landschaftsbild) bei. Im Vergleich zu einer vollständigen Umsetzung der ursprünglichen Bebauungsabsichten wird der Eingriff jedoch erheblich minimiert. Es ist zu erwarten, dass die derzeitige illegale Nutzung der Fläche für die Entsorgung von Abfällen nachlässt, weil sich durch die Nutzung der Flächen die soziale Kontrolle verbessert.

Soziale Auswirkungen

Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt oder sonstige soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Stadt Luckenwalde übernommen, wobei sich die externen Leistungen vor allem aus Vermessungsleistungen ergeben, die Planungsleistungen werden durch die Verwaltung erbracht. Der Bebauungsplan bereitet den Verkauf der städtischen Flächen vor, insofern sind Einnahmen für den städtischen Haushalt zu erwarten.

IV Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat am 7.6.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42/2016 „Feuerdornweg II“ als Bebauungsplan der

Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 7.7.2016 und einer anschließenden Auslegung der Planungsunterlagen vom 8.7. bis zum 22.7.2016 im Stadtplanungsamt durchgeführt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde Nr.12 vom 14.06.2016. Gleichzeitig wurde mit Fristende 12.08.2016 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2017 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 vom 01.11.2017, eine Korrektur hierzu erschien im Amtsblatt Nr. 25 vom 14.11.2017. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 15.11.2017 bis zum 22.12.2017.
Die Unterlagen wurden vom 14. November 2017 bis zum 09. Januar 2018 unter der Adresse https://www.luckenwalde.de/index.php?NavID=2625.318&La=1 in das Internet eingestellt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.11.2017 über die Internetadresse, unter der die Unterlagen im Internet eingesehen werden können, informiert und mit Fristsetzung zum 02.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

V Anhang

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl I Nr. 14)

Textliche Festsetzungen

1. Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck“ Hausgärten und Nebenanlagen“ dient der gärtnerischen Nutzung der Flächen durch die Eigentümer und Nutzer der angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke am Sanddornweg. Zulässig sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, soweit deren Bedarf durch die angrenzenden Grundstücke am Sanddornweg verursacht wird, und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die der Wohnnutzung der angrenzenden Grundstücke am Sanddornweg bzw. am Heideweg dienen. Nicht zulässig sind die Stellplätze und Garagen, die gemäß § 12 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten unzulässig sind. Die Nutzung als Wald bleibt zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO))

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in einem Abstand von weniger als 3,0 m zu den seitlichen Grundstücksgrenzen unzulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Garage einschließlich davor liegender Aufstellfläche als Grenzbebauung bis zu einer Grundstückstiefe von 12 m von der Straßenbegrenzungslinie aus zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Grundstückstiefe können zugelassen werden, wenn die Nachbarn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zugestimmt haben und die Überschreitung auf beiden Seiten der Grundstücksgrenze erfolgt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hausgärten und Nebenanlagen“ können die Nutzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 ausnahmsweise auch dann zugelassen werden, wenn deren Bedarf nicht durch die angrenzenden Grundstücke am Sanddornweg bzw. am Heideweg verursacht wird bzw. diese nicht den angrenzenden Grundstück am Sanddornweg bzw. am Heideweg dienen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

4. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur als Anlagen auf Gebäuden zulässig, jedoch nicht in einem Abstand von weniger als 3,0 m zur seitlichen, südlichen Grundstücksgrenze. Ausnahmen vom Mindestabstand hiervon können zugelassen werden, wenn die Nachbarn im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zugestimmt haben. Die Herstellung einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf einer Garage an der anderen Seite, also nördlichen Grundstücksgrenze des Nachbarn, ersetzt eine Zustimmung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

5. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hausgärten und Nebenanlagen“ dürfen bis zu vierzig von hundert der Grundstücksfläche für die in textlicher Festsetzung Nr. 1 genannten Nutzungen genutzt werden. Eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hausgärten und Nebenanlagen“ sind im Fall einer Aufgabe der Nutzung als Wald mindestens sechzig von hundert der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Kies- oder Splittbeete sind keine Bepflanzungen im Sinne dieser Festsetzung. Eine Versiegelung dieser Flächen oder der Unterbau der Flächen mit wasserundurchlässigen Vliesen oder Folien ist ausgenommen in geringfügigem Umfang für die Anlage von Gartenteichen nicht zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr- 25 BauGB)

7. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8. Grundstückseinfriedungen längs der öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von 180 cm nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind Hecken sowie transparente, sockellose Zäune (z.B. Holz, Draht, Stabgitter, Schmiedeeisen) zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

9. Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

10. Änderungen der Waldnutzung sind im Rahmen der Waldumwandlung durch eine Erstaufforstung zu kompensieren. Als forstrechtlicher Ausgleich ist eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in Form einer Erstaufforstung durchzuführen. Die Erstaufforstung erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Durchführung ist durch einen städtebaulichen Vertrag sicher zu stellen. Insgesamt sind 6.712 m² Wald umzuwandeln. Die Waldumwandlung kann abschnittsweise erfolgen. Die abschnittsweise Waldumwandlung darf erst erfolgen, wenn die Durchführung gemäß dem städtebaulichen Vertrag gesichert ist. Dabei ist festzulegen, dass die Kompensationsmaßnahmen spätestens zwei Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung anzulegen sind und eine Sicherheitsleistung in Höhe von 1,97 EUR pro Quadratmeter umzuwandelnder Waldfläche zu erbringen ist
Bei der Erstaufforstung sind folgende Baumarten mit den genannten Anteilen zu verwenden:

Stieleiche	52 %
Hainbuche	6 %
Gemeine Esche	6 %
Gemeine Kiefer	36 %

Dabei ist ausschließlich zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) im Sinne des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) vom 22.05.2002 (BGBl. I, S 1658) aus folgenden Herkunftsgebieten zu verwenden:

Stieleiche	– 81704
Hainbuche	– 80602
Gemeine Esche	– 81103
Gemeine Kiefer	– 85104

Dabei gelten die folgenden Mindestpflanzenzahlen:

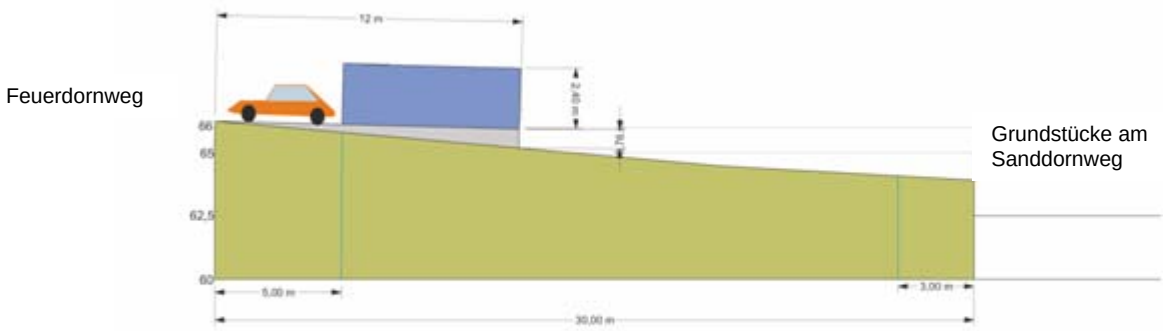
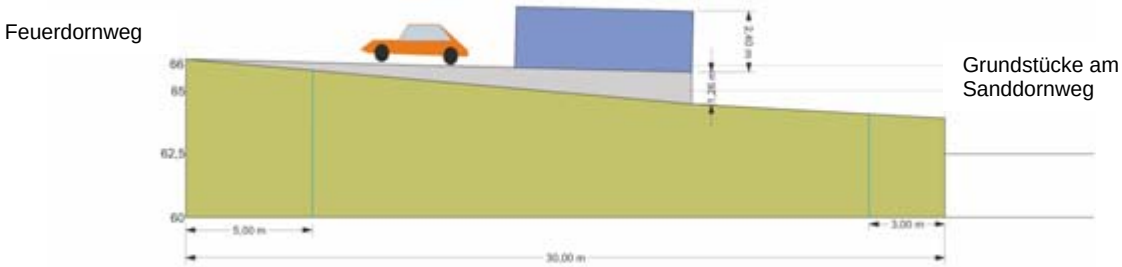
Kiefer	– 8000 Stück/ha
Stieleiche	– 6000 Stück/ha
Hainbuche	– 4000 Stück/ha
Sonstiges Laubholz	– 3500 Stück/ha

Bei Mischbeständen gelten die Zahlen für die anteiligen Flächen der Baumart. Bei der Ermittlung der Pflanzenzahlen sind die natürlich angekommenen standortgerechten Baumarten einzubeziehen. Standortgerechte Straucharten werden bis zu einem Flächenanteil von 20 % der jeweiligen Kultur akzeptiert.
Fällmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit fast aller einheimischer Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen, bei Höhlenbäumen ist eine Artenschutzkontrolle durchzuführen. Nach erfolgter Waldumwandlung sind pro Flurstück ein Nistkasten für höhlenbrütende Vögel und ein Nistkasten für Fledermäuse anzubringen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 LWaldG)

11. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Hausgärten und Nebenanlagen“ ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 54 BbgWG)

Darstellung zur Technischen Festsetzung Nr. 2

Zulässige Garagen / Stellplätze an einer seitlichen Grundstücksfläche pro Grundstück bis zu einer Grundstückstiefe von 12 m:



Ausnahmsweise zulässige Garagen / Stellplätze an einer seitichen Grundstücksfläche pro Grundstück, wenn beide Grundstückseigentümer vertraglich vereinbaren, entsprechende Anlagen an der Grundstücksgrenze zu errichten: